



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 901 956  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKLEHEIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skomværgata 7  
3921 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: FRIER ACCOUNTING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	77 681 674	43 578 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 681 674</b>	<b>43 578 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	72 440 763	38 203 739
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	186 491	204 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 627 254</b>	<b>38 408 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 054 420</b>	<b>5 169 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 200	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 200</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			11 705
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>11 705</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 200</b>	<b>-11 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>5 059 620</b>	<b>5 158 239</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 113 116	751 204
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	4 000 000	2 600 000
Avsatt til annen egenkapital			1 807 035



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital	4	-53 496	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>93 853 293</b>	<b>49 674 053</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	121 259 933	43 578 259
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 259 933</b>	<b>43 578 259</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		311 807	57 481
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>311 807</b>	<b>57 481</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 862	63 359
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 862</b>	<b>63 359</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>109 862</b>	<b>163 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 864 320	751 204
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 864 320</b>	<b>751 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	145 956 269	47 450 243
Langsiktig konserngjeld	7	38 789 330	18 942 536
Øvrig langsiktig gjeld	6	14 866 167	15 597 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 611 765</b>	<b>81 990 075</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 476 085</b>	<b>82 741 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	9 839 086	7 805 156
Betalbar skatt	3		
Utbytte		4 000 000	2 600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 839 086</b>	<b>10 405 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 315 171</b>	<b>93 146 435</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364878

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 901 956  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKLEHEIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skomværgata 7  
3921 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: FRIER ACCOUNTING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 901 956  
KOKLEHEIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	77 681 674	43 578 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 681 674</b>	<b>43 578 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	72 440 763	38 203 739
Lønnskostnad	2		204 575
Annen driftskostnad	2	186 491	
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 627 254</b>	<b>38 408 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 054 420</b>	<b>5 169 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 200	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 200</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			11 705
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>11 705</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 200</b>	<b>-11 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	5 059 620	5 158 239
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 113 116</b>	<b>751 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	4 000 000	2 600 000
Avsatt til annen egenkapital			1 807 035
Overført fra annen egenkapital	4	-53 496	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>



Organisasjonsnr: 920 901 956  
KOKLEHEIA EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	1	93 853 293	49 674 053
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	121 259 933	43 578 259
Sum fordringer		121 259 933	43 578 259
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		311 807	57 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		311 807	57 481
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 862	63 359
Sum opptjent egenkapital		9 862	63 359
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>109 862</b>	<b>163 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 864 320	751 204
Sum avsetninger for forpliktelser		1 864 320	751 204
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		



Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	145 956 269	47 450 243
Langsiktig konserngjeld	7	38 789 330	18 942 536
Øvrig langsiktig gjeld	6	14 866 167	15 597 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 611 765</b>	<b>81 990 075</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 476 085</b>	<b>82 741 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	9 839 086	7 805 156
Betalbar skatt	3		
Utbytte		4 000 000	2 600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 839 086</b>	<b>10 405 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 315 171</b>	<b>93 146 435</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>



Organisasjonsnr: 920 901 956  
KOKLEHEIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kogleheia Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kogleheia Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Pennco document key: V7JEA-CLE3W-B44HM-TPLV-2E00C-B8JNF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 22:29:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V7JEA-CLE3W-B44HM-TPLYV-2E00C-B8JNF

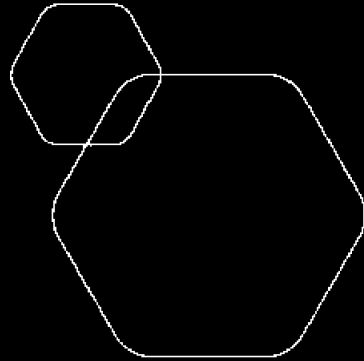
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

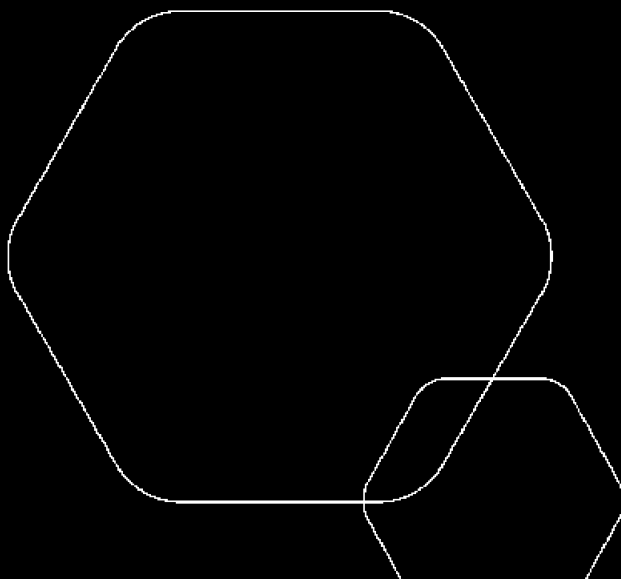
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023 Kokleheia Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 901 956

	BankID Signing Frederic Kristoffersen 2024-03-07
	BankID Signing Per Anders Evensen 2024-03-07
	BankID Signing Rune Carlsen 2024-03-07
	BankID Signing Torkel Tjelland 2024-03-09
	BankID Signing Svein Ivar Ullrichsen 2024-03-13



## RESULTATREGNSKAP

### KOKLEHEIA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	77 681 674	43 578 259
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>77 681 674</b>	<b>43 578 259</b>
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	1	72 440 763	38 203 739
Annen driftskostnad	2	186 491	204 575
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>72 627 254</b>	<b>38 408 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 054 420</b>	<b>5 169 945</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		5 200	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	11 705
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 200</b>	<b>-11 705</b>
Resultat før skattekostnad	3	5 059 620	5 158 239
Skattekostnad på resultat	3	1 113 116	751 204
<b>Årsresultat</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte	4	4 000 000	2 600 000
Avsatt til annen egenkapital		0	1 807 035
Overført fra annen egenkapital	4	53 496	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 946 504</b>	<b>4 407 035</b>



## BALANSE

### KOKLEHEIA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1	93 853 293	49 674 053
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	1	121 259 933	43 578 259
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 259 933</b>	<b>43 578 259</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		311 807	57 481
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>



## BALANSE

### KOKLEHEIA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	9 862	63 359
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 862</b>	<b>63 359</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>109 862</b>	<b>163 359</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	1 864 320	751 204
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 864 320</b>	<b>751 204</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	145 956 269	47 450 243
Langsiktig konserngjeld	7	38 789 330	18 942 536
Øvrig langsiktig gjeld	6	14 866 167	15 597 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 611 765</b>	<b>81 990 075</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	7	9 839 086	7 805 156
Utbytte		4 000 000	2 600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 839 086</b>	<b>10 405 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 315 171</b>	<b>93 146 435</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>215 425 034</b>	<b>93 309 794</b>

27.02.2024

Styret i Kogleheia Eiendom AS

Frederic Kristoffersen  
styreleder

Svein Ivar Ulrichsen  
styremedlem

Torkel Tjelland  
styremedlem

Rune Carlsen  
styremedlem

Per Anders Evensen  
styremedlem

KOKLEHEIA EIENDOM AS

SIDE 4



## **Regnskapsprinsipper**

Selskapets formål er å eie, leie og utvikle fast eiendom, herunder deltakelse i andre selskaper og alt som dermed står i forbindelse.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## **DRIFTSINNETEKTER**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## **SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 1 Varebeholdning utbyggingsprosjekter og forskudd fra kunder

Varebeholdning	2023	2022
Prosjekt under utførelse	93 853 293	49 674 053
<b>Sum varelager</b>	<b>93 853 293</b>	<b>49 674 053</b>

Prosjekter i arbeid består av:	2023	2022
Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12	121 259 933	43 578 259
- Påløpte kostnader	-110 644 502	-38 203 739
<b>Fortjeneste på igangværende prosjekter</b>	<b>10 615 431</b>	<b>5 374 520</b>

Av kundefordringer utgjør kr 121 259 933 opptjent, ikke fakturerte inntekter på prosjekter i arbeid.

Forskudd fra kunder	2023	2022
Forskudd innbetalt fra kunder	0	0

## Note 2 Lønnskostnader

Kokleheia Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 58 013 inkl. mva.



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 113 116	751 204
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 113 116</b>	<b>751 204</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 059 620	5 158 239
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 567 312	-7 230 218
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-9 507 693</b>	<b>-2 071 979</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	10 615 431	5 374 520	-5 240 911
Varebeholdning	12 647 356	3 320 955	-9 326 401
<b>Sum</b>	<b>23 262 787</b>	<b>8 695 475</b>	<b>-14 567 312</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 788 605	-5 280 913	9 507 693
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>8 474 182</b>	<b>3 414 563</b>	<b>-5 059 620</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 864 320</b>	<b>751 204</b>	<b>-1 113 116</b>

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	0	0	63 359	163 359
Årets resultat				3 946 504	3 946 504
Utbytte				-4 000 000	-4 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 862</b>	<b>109 862</b>



## Note 5 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I KOKLEHEIA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kokleheia Invest AS	100 000	100,0	100,0

## Note 6 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	145 956 269	47 450 243
Øvrig langsiktig gjeld	53 655 496	34 539 832
<b>Sum</b>	<b>199 611 765</b>	<b>81 990 075</b>

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år kr 0

Øvrig langsiktig gjeld består av:

- Forpliktelse rest kjøpesum tomt Otra Terrasse kr 14 360 000
- Rentebærende gjeld til morselskap kr 38 789 330
- Gjeld til Otra Terrasse AS kr 506 167

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i:

- Fast eiendom pålydende kr 180 000 000 1.pri, eiendommen Gnr 33, bnr 495, Kristiansand Kommune
- Fast eiendom pålydende kr 180 000 000 1.pri, eiendommen Gnr 33, bnr 23, Kristiansand Kommune
- Fast eiendom pålydende kr 180 000 000 1.pri, eiendommen Gnr 33, bnr 269, Kristiansand Kommune
- Fast eiendom pålydende kr 180 000 000 1.pri, eiendommen Gnr 33, bnr 419, Kristiansand Kommune
- Selvskyldnerkausjon pålydende kr 10 000 000 fra 00913644573 - Pancom AS, andel 50%
- Selvskyldnerkausjon pålydende kr 10 000 000 fra 00919399554 - VEF Eiendom AS, andel 50%

Bokført verdi pantsatte eiendeler kr 93 853 293.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra Kogleheia Invest AS	38 789 330	18 942 536
Leverandørgjeld innen konsern	147 415	0
<b>Sum</b>	<b>38 936 745</b>	<b>18 942 536</b>