



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 457 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Lysaker torg 8  
1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: BACKE PROSJEKT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 462 904	
Annen driftsinntekt	2	44 365 656	
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 828 560</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	36 225 674	
Avskrivning	3	127 615	
Annen driftskostnad	4	856 537	192 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 209 827</b>	<b>192 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 618 733</b>	<b>-192 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		216 651	7 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>216 651</b>	<b>7 720</b>
Annen rentekostnad		17 788	
Annen finanskostnad		869	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 657</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>197 994</b>	<b>7 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 816 727</b>	<b>-184 486</b>
Skattekostnad	5	247 075	-40 587
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Fra overkurs	6		-143 899



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	6		
Overført til annen egenkapital	6	8 569 652	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 251 474	1 957 451
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 251 474</b>	<b>1 957 451</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 834 060	65 163 107
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 834 060</b>	<b>65 163 107</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 085 534</b>	<b>67 120 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>200 975 029</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		495 992	905 000
Andre kortsiktige fordringer			
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 992</b>	<b>905 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		25 207 124	3 683 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 207 124</b>	<b>3 683 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>226 678 145</b>	<b>4 588 595</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	380 000	340 000
Overkurs	6	92 579 948	30 219 948



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>92 959 948</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 569 652	
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 569 652</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 529 600</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	132 000 000	40 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 234 080	1 131 704
Annen kortsiktig gjeld			17 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 234 080</b>	<b>1 149 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 234 080</b>	<b>41 149 204</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568711

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 457 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 11  
1366 LYSAKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: BACKE PROSJEKT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 919 457 597  
PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 462 904	
Annen driftsinntekt	2	44 365 656	
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 828 560</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	36 225 674	
Avskrivning	3	127 615	
Annen driftskostnad	4	856 537	192 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 209 827</b>	<b>192 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 618 733</b>	<b>-192 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		216 651	7 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>216 651</b>	<b>7 720</b>
Annen rentekostnad		17 788	
Annen finanskostnad		869	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 657</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>197 994</b>	<b>7 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	8 816 727	-184 486
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Fra overkurs	6		-143 899
Udekket tap	6		
Overført til annen egenkapital	6	8 569 652	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>



Organisasjonsnr: 919 457 597  
PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	1 251 474	1 957 451
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 251 474</b>	<b>1 957 451</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 834 060	65 163 107
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 834 060</b>	<b>65 163 107</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 085 534</b>	<b>67 120 558</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	7	200 975 029	
-----------	---	-------------	--

##### Fordringer

Kundefordringer		495 992	905 000
Andre kortsiktige fordringer			
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 992</b>	<b>905 000</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		25 207 124	3 683 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 207 124</b>	<b>3 683 595</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>226 678 145</b>	<b>4 588 595</b>
-------------------------	--	--------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	380 000	340 000
Overkurs	6	92 579 948	30 219 948
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>92 959 948</b>	<b>30 559 948</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	8 569 652	
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 569 652</b>	

<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 529 600</b>	<b>30 559 948</b>
------------------------	--	--------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	132 000 000	40 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 234 080	1 131 704
Annen kortsiktig gjeld			17 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 234 080</b>	<b>1 149 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 234 080</b>	<b>41 149 204</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>



Organisasjonsnr: 919 457 597  
PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



# Årsregnskap 2022

## Professor Kohts Vei Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 457 597



### Resultatregnskap

Professor Kohts Vei Utvikling AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		1 462 904	0
Annen driftsinntekt	2	44 365 656	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>45 828 560</b>	<b>0</b>
Varekostnad	2	-36 225 674	0
Avskrivning	3	-127 615	0
Annen driftskostnad	4	-856 537	-192 206
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-37 209 827</b>	<b>-192 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 618 733</b>	<b>-192 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		216 651	7 720
Annen rentekostnad		-17 788	0
Annen finanskostnad		-869	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>197 994</b>	<b>7 720</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 816 727</b>	<b>-184 486</b>
Skattekostnad	5	-247 075	40 587
<b>Årsresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	6	8 569 652	0
Fra overkurs	6	0	-143 899
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>



### Balanse

Professor Kohts Vei Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 251 474	1 957 451
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 251 474</b>	<b>1 957 451</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 834 060	65 163 107
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 834 060</b>	<b>65 163 107</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 085 534</b>	<b>67 120 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Boliger under oppføring	7	200 975 029	0
<b>Sum varelager</b>		<b>200 975 029</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		495 992	905 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 992</b>	<b>905 000</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd		25 207 124	3 683 595
<b>Sum likvider</b>		<b>25 207 124</b>	<b>3 683 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>226 678 145</b>	<b>4 588 595</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>



### Balanse

Professor Kohts Vei Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	380 000	340 000
Overkurs	6	92 579 948	30 219 948
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>92 959 948</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 569 652	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 569 652</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 529 600</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	132 000 000	40 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 234 080	1 131 704
Annen kortsiktig gjeld		0	17 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 234 080</b>	<b>1 149 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 234 080</b>	<b>41 149 204</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>

Lysaker, 01.03.2023

Stein Øivind Solbakken  
Styreleder

Erik Cato Ender  
Styremedlem

Rune Sven Carlsen  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Styremedlem

Lars Harald Bakstad  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet. .

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## Note 1 Fusjon

I 2022 har det blitt gjennomført en fusjon med selskapene Professor Kohts vei Utvikling AS (overtakende selskap), Professor Kohts vei 85 AS (overdragende selskap) og AS Stabekk Auto (overdragende selskap). Overtakende selskap har gjennom fusjonen fått overført eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra overdragende selskap. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig konsernkontinuitet med virkning fra og med 1. januar 2022.



## Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	2022	2021
Inntektsføring langsiktige tilvirkningskontrakt	44 365 656	0
Kostnadsføring langsiktige tilvirkningskontrakt	36 225 674	0
<b>Sum</b>	<b>8 139 982</b>	<b>0</b>

Professor Kohts vei Utvikling AS utvikler boligprosjektet Smedens Hage på Stabekk i Bærum kommune. Prosjektet består av 157 leiligheter og hadde salgsstart 18.mars 2022 og besluttet igangsettelse av bygging i oktober 2022. Prosjektet skal ferdigstilles første halvår av 2025.

Renter og provisjon på lån og garantiprovisjon er inkludert i aktivert beløp og inngår i linjen "kostnadsført langsiktige tilvirkningskontrakt".

## Note 3 Anleggsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Total
Anskaffelseskost per 01.01.	51 823 451	13 339 656	65 163 107
Prosjektkostnader overført til varelager	-51 823 451	-13 339 656	
Aktiverte prosjektkostnader		10 706 445	
Anskaffelseskost per 31.12.	0	10 706 445	10 706 445
Av- og nedskrivninger per 01.01.	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	127 615	127 615
Nedskrivninger	0	0	127 615
Bokført verdi 31.12.	0	10 834 060	10 834 060

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader knyttet til boligprosjektet i HUS I, Eldhuset, i Professor Kohts vei 77-87 i Bærum kommune. Prosjektet er under utvikling og forventet ferdigstilling og overlevering til kjøper er 2. kvartal 2025.

Tomter avskrives ikke.

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret. Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Selskapet har revisjonsplikt og BDO AS er valgt som selskapets revisor.



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	446 788	-40 587
Tidligere ikke balanseført skattefordel	-199 714	0
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>247 075</b>	<b>-40 586</b>

<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	8 816 727	-184 486
Endring i midlertidige forskjeller	-16 129 349	-895 670
Permanente forskjeller	-495 992	0
Fremførbart underskudd	14 098 495	1 080 156
Fusjon	-6 289 881	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Anlegg under utførelse	359 269	2 979 697	-2 620 427
Varebeholdning	157 675 788	0	157 675 788
Andre fordringer	0	-869 335	869 335
Gevinst- / tapskonto	-3 463 242	0	-3 463 242
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>154 571 816</b>	<b>2 110 362</b>	<b>152 461 454</b>
Fremførbart underskudd	-23 928 231	-9 829 736	-14 098 495
Utsatt skatt merverdi fusjon	-136 332 105	0	-136 332 105
<b>Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-5 688 520</b>	<b>-7 719 374</b>	<b>2 030 854</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-1 251 474</b>	<b>-1 698 262</b>	<b>446 788</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%
Skattesats utsatt skatt 2023	22%

Midlertidig forskjeller i 2021-kolonnen er korrigerert med midlertidige forskjeller som er overtatt fra overdragende selskap (Professor Kohts vei 85 AS og AS Stabekk Auto) gjennom fusjon i 2022.



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	340 000	30 219 948	0	30 559 948
Kapitalforhøyelse	40 000	62 360 000	0	62 400 000
Årets resultat	0	0	8 569 652	8 569 652
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>380 000</b>	<b>92 579 948</b>	<b>8 569 652</b>	<b>101 529 600</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	190	380 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Bertel O. Steen Eiendom AS	819	41%
Backe Prosjekt AS	819	41%
Ender Invest AS	362	18%
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>	<b>100%</b>

## Note 7 Varer

	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	200 975 029	0
<b>Sum</b>	<b>200 975 029</b>	<b>0</b>

## Note 8 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån til DNB ASA	132 000 000	40 000 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	200 975 029	51 823 451

## Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



# Årsregnskap 2022

## Professor Kohts Vei Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 457 597



## Resultatregnskap

Professor Kohts Vei Utvikling AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		1 462 904	0
Annen driftsinntekt	2	44 365 656	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>45 828 560</b>	<b>0</b>
Varekostnad	2	-36 225 674	0
Avskrivning	3	-127 615	0
Annen driftskostnad	4	-856 537	-192 206
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-37 209 827</b>	<b>-192 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 618 733</b>	<b>-192 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		216 651	7 720
Annen rentekostnad		-17 788	0
Annen finanskostnad		-869	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>197 994</b>	<b>7 720</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 816 727</b>	<b>-184 486</b>
Skattekostnad	5	-247 075	40 587
<b>Årsresultat</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	6	8 569 652	0
Fra overkurs	6	0	-143 899
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 569 652</b>	<b>-143 899</b>

Professor Kohts Vei Utvikling AS

Side 2



### Balanse

Professor Kohts Vei Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 251 474	1 957 451
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 251 474</b>	<b>1 957 451</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 834 060	65 163 107
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 834 060</b>	<b>65 163 107</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 085 534</b>	<b>67 120 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Boliger under oppføring	7	200 975 029	0
<b>Sum varelager</b>		<b>200 975 029</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		495 992	905 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 992</b>	<b>905 000</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd		25 207 124	3 683 595
<b>Sum likvider</b>		<b>25 207 124</b>	<b>3 683 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>226 678 145</b>	<b>4 588 595</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>

Professor Kohts Vei Utvikling AS

134   
Side 3

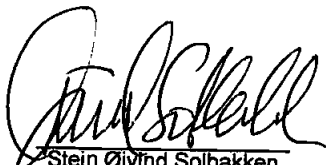


### Balanse

Professor Kohts Vei Utvikling AS


Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	380 000	340 000
Overkurs	6	92 579 948	30 219 948
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>92 959 948</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 569 652	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 569 652</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 529 600</b>	<b>30 559 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	132 000 000	40 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 234 080	1 131 704
Annen kortsiktig gjeld		0	17 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 234 080</b>	<b>1 149 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 234 080</b>	<b>41 149 204</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>238 763 680</b>	<b>71 709 152</b>


Lysaker, 01.03.2023

  
Stein Øivind Solbakken  
Styreleder

  
Erik Cato Ender  
Styremedlem

  
Rune Sven Carlsen  
Styremedlem

  
Bjørn Tore Hagness  
Styremedlem

  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## Note 1 Fusjon

I 2022 har det blitt gjennomført en fusjon med selskapene Professor Kohts vei Utvikling AS (overtakende selskap), Professor Kohts vei 85 AS (overdragende selskap) og AS Stabekk Auto (overdragende selskap). Overtakende selskap har gjennom fusjonen fått overført eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra overdragende selskap. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig konsernkontinuitet med virkning fra og med 1. januar 2022.



## Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	2022	2021
Inntektsføring langsiktige tilvirkningskontrakt	44 365 656	0
Kostnadsføring langsiktige tilvirkningskontrakt	36 225 674	0
<b>Sum</b>	<b>8 139 982</b>	<b>0</b>

Professor Kohts vei Utvikling AS utvikler boligprosjektet Smedens Hage på Stabekk i Bærum kommune. Prosjektet består av 157 leiligheter og hadde salgsstart 18.mars 2022 og besluttet igangsettelse av bygging i oktober 2022. Prosjektet skal ferdigstilles første halvår av 2025.

Renter og provisjon på lån og garantiprovisjon er inkludert i aktivert beløp og inngår i linjen "kostnadsført langsiktige tilvirkningskontrakt".

## Note 3 Anleggsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Total
Anskaffelseskost per 01.01.	51 823 451	13 339 656	65 163 107
Prosjektkostnader overført til varelager	-51 823 451	-13 339 656	
Aktiverte prosjektkostnader		10 706 445	
Anskaffelseskost per 31.12.	0	10 706 445	10 706 445
Av- og nedskrivninger per 01.01.	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	127 615	127 615
Nedskrivninger	0	0	127 615
Bokført verdi 31.12.	0	10 834 060	10 834 060

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader knyttet til boligprosjektet i HUS I, Eldhuset, i Professor Kohts vei 77-87 i Bærum kommune. Prosjektet er under utvikling og forventet ferdigstillelse og overlevering til kjøper er 2. kvartal 2025.

Tomter avskrives ikke.

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret. Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Selskapet har revisjonsplikt og BDO AS er valgt som selskapets revisor.



## Note 5 Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	446 788	-40 587	
Tidligere ikke balanseført skattefordel	-199 714	0	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>247 075</b>	<b>-40 586</b>	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021	
Resultat før skattekostnad	8 816 727	-184 486	
Endring i midlertidige forskjeller	-16 129 349	-895 670	
Permanente forskjeller	-495 992	0	
Fremførbart underskudd	14 098 495	1 080 156	
Fusjon	-6 289 881	0	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Anlegg under utførelse	359 269	2 979 697	-2 620 427
Varebeholdning	157 675 788	0	157 675 788
Andre fordringer	0	-869 335	869 335
Gevinst- / tapskonto	-3 463 242	0	-3 463 242
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>154 571 816</b>	<b>2 110 362</b>	<b>152 461 454</b>
Fremførbart underskudd	-23 928 231	-9 829 736	-14 098 495
Utsatt skatt merverdi fusjon	-136 332 105	0	-136 332 105
<b>Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-5 688 520</b>	<b>-7 719 374</b>	<b>2 030 854</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-1 251 474</b>	<b>-1 698 262</b>	<b>446 788</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%
Skattesata utsatt skatt 2023	22%

Midlertidig forskjeller i 2021-kolonnen er korrigert med midlertidige forskjeller som er overtatt fra overdragende selskap (Professor Kohts vei 85 AS og AS Stabekk Auto) gjennom fusjon i 2022.

13/11  
R. E. x



### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	340 000	30 219 948	0	30 559 948
Kapitalforhøyelse	40 000	62 360 000	0	62 400 000
Årets resultat	0	0	8 569 652	8 569 652
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>380 000</b>	<b>92 579 948</b>	<b>8 569 652</b>	<b>101 529 600</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	190	380 000
<b>Aksjonærer:</b>		<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Bertel O. Steen Eiendom AS		819	41%
Backe Prosjekt AS		819	41%
Ender Invest AS		362	18%
<b>Sum</b>		<b>2 000</b>	<b>100%</b>

### Note 7 Varer

	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	200 975 029	0
<b>Sum</b>	<b>200 975 029</b>	<b>0</b>

### Note 8 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån til DNB ASA	132 000 000	40 000 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	200 975 029	51 823 451

### Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Professor Kohts Vei Utvikling AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Professor Kohts Vei Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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.

#### Styrets 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Henning Arne Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: TFF71-CPHDI-JVUTO-OOHE8-YM1XX-ELMOY



# 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."

## Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-08 09:42:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFF71-CPHDI-JVUTO-OOHE8-YM1XX-ELMOY

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>