



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 397 915  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 31 A AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 915 276	2 204 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 915 276</b>	<b>2 204 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	232 682	232 019
Annen driftskostnad	3	988 564	692 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 246</b>	<b>924 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>694 030</b>	<b>1 279 392</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 539	
Annen finansinntekt		78	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 617</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		220	
Annen finanskostnad		305	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>525</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>12 092</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>706 122</b>	<b>1 279 392</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	155 330	281 467
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		1 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	550 792	-2 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	12 074 645	12 222 409
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>12 074 645</b>	<b>12 222 409</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 074 645</b>	<b>12 222 409</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	135 636	29 211
Andre fordringer	5	1 416 623	38 326
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 552 259</b>	<b>67 537</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>659 030</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 552 259</b>	<b>726 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 626 904</b>	<b>12 948 976</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	997 562	997 562
Overkurs	6	639 497	639 497
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 637 059</b>	<b>1 637 059</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	10 055 894	9 505 102



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 055 894</b>	<b>9 505 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 692 953</b>	<b>11 142 161</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 263 207	1 317 583
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 263 207</b>	<b>1 317 583</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 263 207</b>	<b>1 317 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	396 627	36 875
Betalbar skatt	4	209 706	317 461
Skyldige offentlige avgifter		44 411	54 277
Annen kortsiktig gjeld	5	20 000	80 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>670 744</b>	<b>489 232</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 933 951</b>	<b>1 806 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 626 904</b>	<b>12 948 976</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 494425

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 397 915  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 31 A AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 994 397 915  
KOKSTADVEIEN 31 A AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 915 276	2 204 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 915 276</b>	<b>2 204 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	232 682	232 019
Annen driftskostnad	3	988 564	692 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 246</b>	<b>924 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>694 030</b>	<b>1 279 392</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 539	
Annen finansinntekt		78	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 617</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		220	
Annen finanskostnad		305	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>525</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>12 092</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	155 330	281 467
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		1 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	550 792	-2 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>550 792</b>	<b>997 925</b>



Organisasjonsnr: 994 397 915  
KOKSTADVEIEN 31 A AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	8	12 074 645	12 222 409
-------------------------	---	------------	------------

Sum anleggsmidler		12 074 645	12 222 409
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

5	135 636	29 211
---	---------	--------

Andre fordringer

5	1 416 623	38 326
---	-----------	--------

Sum fordringer		1 552 259	67 537
----------------	--	-----------	--------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

659 030
---------

Sum omløpsmidler		1 552 259	726 567
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		13 626 904	12 948 976
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 7	997 562	997 562
------	---------	---------

Overkurs

6	639 497	639 497
---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		1 637 059	1 637 059
--------------------------	--	-----------	-----------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6	10 055 894	9 505 102
---	------------	-----------

Sum opptjent egenkapital		10 055 894	9 505 102
--------------------------	--	------------	-----------

Sum egenkapital		11 692 953	11 142 161
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

4	1 263 207	1 317 583
---	-----------	-----------

Sum avsetninger for  
forpliktelser

1 263 207	1 317 583
-----------	-----------



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 263 207</b>	<b>1 317 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	5 396 627	36 875
Betalbar skatt	4 209 706	317 461
Skyldige offentlige avgifter	44 411	54 277
Annen kortsiktig gjeld	5 20 000	80 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>670 744</b>	<b>489 232</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 933 951</b>	<b>1 806 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 626 904</b>	<b>12 948 976</b>



Organisasjonsnr: 994 397 915  
KOKSTADVEIEN 31 A AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	997562.00	1.00	997562.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	997562.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	997562.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	10000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>







**Kokstadveien 31 A AS**  
Org.nr: 994 397 915

---

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2023-04-26

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2023-04-26

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2023-04-26

## Årsrapport for 2022

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 915 276	2 204 224
Sum driftsinntekter		<u>1 915 276</u>	<u>2 204 224</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	232 682	232 019
Annen driftskostnad	3	988 564	692 813
Sum driftskostnader		<u>1 221 246</u>	<u>924 832</u>
Driftsresultat		<u>694 030</u>	<u>1 279 392</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 539	0
Annen finansinntekt		78	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		220	0
Annen finanskostnad		305	0
Netto finansposter		<u>12 092</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>706 122</u>	<u>1 279 392</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>155 330</u>	<u>281 467</u>
Årsresultat		<u>550 792</u>	<u>997 925</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	0	1 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	550 792	-2 075
Sum disponert		<u>550 792</u>	<u>997 925</u>



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>12 074 645</u>	<u>12 222 409</u>
Sum varige driftsmidler	8	<u>12 074 645</u>	<u>12 222 409</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 074 645</u>	<u>12 222 409</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		135 636	29 211
Andre fordringer	5	<u>1 416 623</u>	<u>38 326</u>
Sum fordringer		<u>1 552 259</u>	<u>67 537</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>659 030</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 552 259</u>	<u>726 567</u>
Sum eiendeler		<u>13 626 904</u>	<u>12 948 976</u>

---



### Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	997 562	997 562
Overkurs	6	639 497	639 497
Sum innskutt egenkapital		<u>1 637 059</u>	<u>1 637 059</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	10 055 894	9 505 102
Sum egenkapital		<u>11 692 953</u>	<u>11 142 161</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 263 207	1 317 583
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	396 627	36 875
Betalbar skatt	4	209 706	317 461
Skyldige offentlige avgifter		44 411	54 277
Annen kortsiktig gjeld		20 000	80 619
Sum kortsiktig gjeld		<u>670 744</u>	<u>489 232</u>
Sum gjeld		<u>1 933 951</u>	<u>1 806 815</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>13 626 904</u>	<u>12 948 976</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø  
Styreleder

Dagny Stensgård Wik  
Styremedlem

Øyvind Hartveit  
Styremedlem, daglig leder



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Varige driftsmidler

			Sum
	Bygninger	Tomt	
Anskaffelseskost 01.01.	11 600 688	4 330 600	15 931 288
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	84 918	84 918
Anskaffelseskost 31.12.	11 600 688	4 415 518	16 016 206
Akk.avskrivning 31.12.	-3 941 561	0	-3 941 561
Balanseført pr. 31.12.	7 659 127	4 415 518	12 074 645
Årets avskrivninger	232 682	0	232 682
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

##### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	10 000	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	209 706	317 461
Endring utsatt skatt	-54 376	-35 994
Årets totale skattekostnad	<u>155 330</u>	<u>281 467</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	706 122	1 279 392
Permanente forskjeller	-78	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>247 162</u>	<u>163 611</u>
Årets skattegrunnlag	<u>953 206</u>	<u>1 443 003</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	209 705	317 461
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	5 820 472	5 989 013
Utestående fordringer	-78 622	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 741 850</u>	<u>5 989 013</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 263 207	1 317 583
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	155 347	
Permanente forskjeller (22%)	-17	
Beregnet skattekostnad	<u>155 330</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernkontoordning	1 412 128	0

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	233 144	0

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	997 562	639 497	9 505 102	11 142 161
Årsresultat	0	0	550 792	550 792
Egenkapital 31.12.	997 562	639 497	10 055 894	11 692 953

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	997 562	1	997 562

Aksjekapitalen i Kokstadveien 31 A AS består av 997 562 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Møller Eiendom Norge AS	997 562	100 %	100 %

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kokstadveien 31 A	12 074 645	12 222 409

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



Til generalforsamlingen i Kokstadveien 31 A AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadveien 31 A AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 26. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Varige driftsmidler

			Sum
	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>	
Anskaffelseskost 01.01.	11 600 688	4 330 600	15 931 288
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	84 918	84 918
Anskaffelseskost 31.12.	11 600 688	4 415 518	16 016 206
Akk.avskrivning 31.12.	-3 941 561	0	-3 941 561
Balanseført pr. 31.12.	7 659 127	4 415 518	12 074 645
Årets avskrivninger	232 682	0	232 682
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	10 000	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	209 706	317 461
Endring utsatt skatt	-54 376	-35 994
Årets totale skattekostnad	<u>155 330</u>	<u>281 467</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	706 122	1 279 392
Permanente forskjeller	-78	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>247 162</u>	<u>163 611</u>
Årets skattegrunnlag	<u>953 206</u>	<u>1 443 003</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	209 705	317 461
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	5 820 472	5 989 013
Utestående fordringer	-78 622	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 741 850</u>	<u>5 989 013</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 263 207	1 317 583
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	155 347	
Permanente forskjeller (22%)	-17	
Beregnet skattekostnad	<u>155 330</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernkontoordning	1 412 128	0

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	233 144	0

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	997 562	639 497	9 505 102	11 142 161
Årsresultat	0	0	550 792	550 792
Egenkapital 31.12.	997 562	639 497	10 055 894	11 692 953

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	997 562	1	997 562

Aksjekapitalen i Kokstadveien 31 A AS består av 997 562 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Møller Eiendom Norge AS	997 562	100 %	100 %

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kokstadveien 31 A	12 074 645	12 222 409

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



**Kokstadveien 31 A AS**

Org.nr: 994 397 915

---

**Noter til regnskapet for 2022**