



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 902  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKKEPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

### 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: Magnus Eivindstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 185 905	2 020 297
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 185 905</b>	<b>2 020 297</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		948 115
Avskrivning	3	226 783	263 412
Annen driftskostnad	2	868 353	1 462 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 136</b>	<b>2 673 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 769</b>	<b>-653 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 894	6 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 894</b>	<b>6 929</b>
Annen finanskostnad		43 882	145 527
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 882</b>	<b>145 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 988</b>	<b>-138 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 781</b>	<b>-792 179</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	13 592	-144 685
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	48 189	-647 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 774 910	1 788 502
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 774 910</b>	<b>1 788 502</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	6 765 432	6 992 215
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	137 750	137 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 903 182</b>	<b>7 129 965</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 520 156	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 520 156</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 198 248</b>	<b>8 918 467</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>4 224 222</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		106 840
Andre fordringer	7	1 978	11 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 978</b>	<b>117 987</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 300 472</b>	<b>349 661</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 526 672</b>	<b>467 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 724 920</b>	<b>9 386 115</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	954 741	906 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>954 741</b>	<b>906 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 554 741</b>	<b>1 506 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 750 000	2 396 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 750 000</b>	<b>2 396 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 750 000</b>	<b>2 396 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	243 501	298 699
Skyldige offentlige avgifter			116 425
Annen kortsiktig gjeld	7	176 678	5 067 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>420 179</b>	<b>5 482 755</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 170 179</b>	<b>7 879 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 724 920</b>	<b>9 386 115</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 560706

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 902  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKKEPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

#### 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: Magnus Eivindstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 989 986 902  
KOKKEPLASSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 185 905	2 020 297
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 185 905</b>	<b>2 020 297</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		948 115
Avskrivning	3	226 783	263 412
Annen driftskostnad	2	868 353	1 462 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 136</b>	<b>2 673 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 769</b>	<b>-653 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 894	6 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 894</b>	<b>6 929</b>
Annen finanskostnad		43 882	145 527
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 882</b>	<b>145 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 988</b>	<b>-138 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	13 592	-144 685
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	48 189	-647 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 189</b>	<b>-647 494</b>



Organisasjonsnr: 989 986 902  
KOKKEPLASSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 774 910	1 788 502
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 774 910</b>	<b>1 788 502</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	6 765 432	6 992 215
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	137 750	137 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 903 182</b>	<b>7 129 965</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 520 156	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 520 156</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 198 248</b>	<b>8 918 467</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>4 224 222</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		106 840
Andre fordringer	7	1 978	11 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 978</b>	<b>117 987</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 300 472</b>	<b>349 661</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 526 672</b>	<b>467 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 724 920</b>	<b>9 386 115</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5	954 741	906 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>954 741</b>	<b>906 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 554 741</b>	<b>1 506 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	15 750 000	2 396 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 750 000</b>	<b>2 396 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 750 000</b>	<b>2 396 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	243 501	298 699
Skyldige offentlige avgifter			116 425
Annen kortsiktig gjeld	7	176 678	5 067 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>420 179</b>	<b>5 482 755</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 170 179</b>	<b>7 879 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 724 920</b>	<b>9 386 115</b>



Organisasjonsnr: 989 986 902  
KOKKEPLASSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
	100.00	6000.00	600000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato                      Sluttdato                      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato                      Sluttdato                      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato                      Sluttdato                      Endring



## Kokkeplassen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntekter ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### *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.

##### *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.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	0	781 224
Arbeidsgiveravgift	0	127 382
Pensjonskostnader	0	39 428
Andre ytelser	0	81
Sum	<u>0</u>	<u>948 115</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.



## Kokkeplassen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløspre, inventar, verktøy mm.	Båthavn	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 954 881	177 500	2 707 098	9 839 479
Anskaffelseskost 31.12.	6 954 881	177 500	2 707 098	9 839 479
Akk.avskrivning 31.12.	-2 093 838	-39 750	-802 709	-2 936 297
Balanseført pr. 31.12.	4 861 043	137 750	1 904 389	6 903 182
Årets avskrivninger	0	0	226 783	226 783
Avskrivningssatser			10%	

Driftsmidler utover båthavn vil inngå som prosjektkostnad ved fremtidig leilighetsprosjekt og er ikke avskrevet i regnskapsåret.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	13 592	-144 685
Årets totale skattekostnad	<u>13 592</u>	<u>-144 685</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	61 781	-792 179
Permanente forskjeller	0	134 523
Endring i midlertidige forskjeller	-164 027	-328 932
Årets skattegrunnlag	<u>-102 246</u>	<u>-986 588</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	145 271	-666
Utestående fordringer	-6 910	-25 000
Sum	<u>138 361</u>	<u>-25 666</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 206 132</u>	<u>-8 103 886</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 067 771</u>	<u>-8 129 552</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 774 910	-1 788 501

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	600 000	906 552	1 506 552
Årsresultat	0	48 189	48 189
Egenkapital 31.12.2023	<u>600 000</u>	<u>954 741</u>	<u>1 554 741</u>



## Kokkeplassen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	
Pantsikret gjeld	15 750 000	
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 765 432	
Varer	4 224 222	
Sum	<u>10 989 654</u>	

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	3 520 156	0

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
100	6 000	600 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	100	100 %	100 %



BDO AS  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kokkeklassen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kokkeklassen Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 avviklet.

### 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



## **BDO**

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

Jostein Håland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6P0PU-DLHP0-GS4MS-14LYB-ASQSE-WUC6E



# 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."

## Håland, Jostein

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2722160

IP: 85.164.xxx.xxx

2024-04-24 19:54:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6P6PU-DLHP0-G54MS-14LYB-ASQSE-WUC6E

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>



**Kokkeklassen Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2023**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



## Kokkeklassen Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 185 905	2 020 297
Sum driftsinntekter		<u>1 185 905</u>	<u>2 020 297</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	948 115
Avskrivning	3	226 783	263 412
Annen driftskostnad	2	868 353	1 462 351
Sum driftskostnader		<u>1 095 136</u>	<u>2 673 878</u>
Driftsresultat		<u>90 769</u>	<u>-653 581</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 894	6 929
Annen finanskostnad		43 882	145 527
Netto finansposter		<u>-28 988</u>	<u>-138 598</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>61 781</u>	<u>-792 179</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>13 592</u>	<u>-144 685</u>
Årsresultat		<u>48 189</u>	<u>-647 494</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	48 189	-647 494



### Kokkeklassen Eiendom AS

---

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 774 910	1 788 502
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	6 765 432	6 992 215
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	137 750	137 750
Sum varige driftsmidler		<u>6 903 182</u>	<u>7 129 965</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 520 156	0
Sum anleggsmidler		<u>12 198 248</u>	<u>8 918 467</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	6	<u>4 224 222</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	106 840
Andre fordringer		1 978	11 147
Sum fordringer		<u>1 978</u>	<u>117 987</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 300 472</u>	<u>349 661</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 526 672</u>	<u>467 648</u>
Sum eiendeler		<u>17 724 920</u>	<u>9 386 115</u>

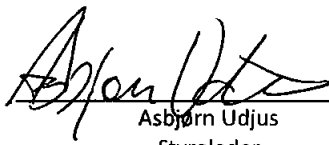


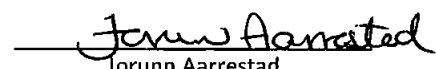
## Kokkeplassen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	954 741	906 552
Sum egenkapital		<u>1 554 741</u>	<u>1 506 552</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 750 000	2 396 808
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		243 501	298 699
Skyldige offentlige avgifter		0	116 425
Annen kortsiktig gjeld		<u>176 678</u>	<u>5 067 631</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>420 179</u>	<u>5 482 755</u>
Sum gjeld		<u>16 170 179</u>	<u>7 879 563</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 724 920</u>	<u>9 386 115</u>

31. desember 2023  
Grimstad, 22. april 2024

  
Asbjørn Udjus  
Styreleder

  
Jorunn Aarrestad  
Styremedlem



## Kokkeklassen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntekter ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### *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.

##### *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.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	0	781 224
Arbeidsgiveravgift	0	127 382
Pensjonskostnader	0	39 428
Andre ytelser	0	81
Sum	<u>0</u>	<u>948 115</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.



## Kokkeplassen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Båthavn	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 954 881	177 500	2 707 098	9 839 479
Anskaffelseskost 31.12.	6 954 881	177 500	2 707 098	9 839 479
Akk.avskrivning 31.12.	-2 093 838	-39 750	-802 709	-2 936 297
Balanseført pr. 31.12.	4 861 043	137 750	1 904 389	6 903 182
Årets avskrivninger	0	0	226 783	226 783
Avskrivningssetter			10%	

Driftsmidler utover båthavn vil inngå som prosjektkostnad ved fremtidig leilighetsprosjekt og er ikke avskrevet i regnskapsåret.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	13 592	-144 685
Årets totale skattekostnad	<u>13 592</u>	<u>-144 685</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	61 781	-792 179
Permanente forskjeller	0	134 523
Endring i midlertidige forskjeller	-164 027	-328 932
Årets skattegrunnlag	<u>-102 246</u>	<u>-986 588</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	145 271	-666
Utestående fordringer	-6 910	-25 000
Sum	<u>138 361</u>	<u>-25 666</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 206 132</u>	<u>-8 103 886</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 067 771</u>	<u>-8 129 552</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 774 910	-1 788 501

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	600 000	906 552	1 506 552
Årsresultat	0	48 189	48 189
Egenkapital 31.12.2023	<u>600 000</u>	<u>954 741</u>	<u>1 554 741</u>



## Kokkeplassen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	
Pantsikret gjeld	15 750 000	
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 765 432	
Varer	4 224 222	
Sum	<u>10 989 654</u>	

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	3 520 156	0

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
100	6 000	600 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	100	100 %	100 %