



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 500 202  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kokstadflaten 35  
5257 KOKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frode Carleif Hoff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	27 470	27 470
Annen driftskostnad	2, 3	322 205	372 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>349 675</b>	<b>399 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-349 675</b>	<b>-399 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14	177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14</b>	<b>177</b>
Annen finanskostnad		374 740	372 332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 740</b>	<b>372 332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 726</b>	<b>-372 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-724 401</b>	<b>-771 679</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-159 368	-169 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-565 033	-601 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	21 804 423	19 533 287
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 804 423</b>	<b>19 533 287</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 804 423</b>	<b>19 533 287</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		46	
Merverdiavgift		3 727	3 902
Andre fordringer		3 773	3 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 773</b>	<b>3 902</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>127 867</b>	<b>21 868</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>131 640</b>	<b>25 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 936 063</b>	<b>19 559 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 966 500	1 966 500
Annen innskutt egenkapital	6	1 285 557	822 631
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 252 057</b>	<b>2 789 131</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	6	-1 322 120	-757 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 322 120</b>	<b>-757 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 929 937</b>	<b>2 032 044</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	103 636	132 435
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>103 636</b>	<b>132 435</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 636</b>	<b>132 435</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 048	194 018
Kortsiktig konserngjeld	8	19 769 442	17 087 104
Annen kortsiktig gjeld			113 456
Annen kortsiktig gjeld		19 769 442	17 200 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 902 490</b>	<b>17 394 578</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 006 126</b>	<b>17 527 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 936 063</b>	<b>19 559 057</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 409067

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 500 202  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kokstadflaten 35  
5257 KOKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Frode Carlleif Hoff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 997 500 202  
KOKSTADFLATEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	27 470	27 470
Annen driftskostnad	2, 3	322 205	372 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>349 675</b>	<b>399 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-349 675</b>	<b>-399 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14	177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14</b>	<b>177</b>
Annen finanskostnad		374 740	372 332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 740</b>	<b>372 332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 726</b>	<b>-372 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-159 368	-169 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-565 033	-601 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-565 033</b>	<b>-601 909</b>



Organisasjonsnr: 997 500 202  
KOKSTADFLATEN UTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 21 804 423 19 533 287  
Sum varige driftsmidler 21 804 423 19 533 287

Sum anleggsmidler 21 804 423 19 533 287

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 46  
Merverdiavgift 3 727 3 902  
Andre fordringer 3 773 3 902  
Sum fordringer 3 773 3 902

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 127 867 21 868

Sum omløpsmidler 131 640 25 770

**SUM EIENDELER 21 936 063 19 559 057**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 1 966 500 1 966 500  
Annen innskutt egenkapital 6 1 285 557 822 631  
Sum innskutt egenkapital 3 252 057 2 789 131

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 -1 322 120 -757 087  
Sum opptjent egenkapital -1 322 120 -757 087

Sum egenkapital 1 929 937 2 032 044

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Utsatt skatt 7 103 636 132 435



<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>103 636</b>	<b>132 435</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>103 636</b>	<b>132 435</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	133 048	194 018
Kortsiktig konserngjeld 8	19 769 442	17 087 104
Annen kortsiktig gjeld		113 456
Annen kortsiktig gjeld	19 769 442	17 200 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 902 490</b>	<b>17 394 578</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 006 126</b>	<b>17 527 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 936 063</b>	<b>19 559 057</b>



Organisasjonsnr: 997 500 202  
KOKSTADFLATEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1966500.00	1.00	1966500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Odfjell Land AS	1819012.00	92.50%	Ordinære aksjer
FCH Invest AS	147488.00	7.50%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1966500.00	100.00%

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn, honorar, gitt lån eller stilt sikkerhet til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10686.00	11276.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



10686.00 11276.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Kokstadflaten Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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 nyttegjort.

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

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn, honorar, gitt lån eller stilt sikkerhet til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	2021 10 686
----------	----------------

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kokstadflaten Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Annen driftskostnad

	2021	2020
Forsikring	509	514
Eiendomsskatt	48 595	48 595
Honorar revisor	10 686	11 276
Regnskapshonorar	44 797	44 655
Adm. bistand intern	214 000	264 088
Gebyrer, etc.	3 618	2 926
Sum	<u>322 205</u>	<u>372 054</u>

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Brakkerigg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 448 489	283 223	19 731 712
Utviklingskostnader tomter	2 298 606	0	2 298 606
Anskaffelseskost 31.12.	<u>21 747 095</u>	<u>283 223</u>	<u>22 030 318</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-225 895	-225 895
Balanseført pr. 31.12.	<u>21 747 095</u>	<u>57 328</u>	<u>21 804 423</u>
Årets avskrivninger	0	27 470	27 470
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 966 500	1	1 966 500

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Odfjell Land AS	1 819 012	92,5 %	92,5 %
FCH Invest AS	147 488	7,5 %	7,5 %
Sum	<u>1 966 500</u>	<u>100,0 %</u>	<u>100,0 %</u>

---



## Kokstadflaten Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 966 500	65 544	2 032 044
Årsresultat	0	-565 033	-565 033
Mottatt konsernbidrag	0	462 926	462 926
Egenkapital 31.12.	1 966 500	-36 563	1 929 937

#### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	-159 368	-169 770
Årets totale skattekostnad	-159 368	-169 770

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-724 401	-771 679
Endring i midlertidige forskjeller	130 906	156 764
Alminnelig inntekt	-593 495	-614 915
Anvendt fremførbart underskudd	0	-44 534
Mottatt konsernbidrag	593 495	659 449
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-153	12 947
Gevinst- og tapskonto	471 226	589 032
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	471 073	601 979
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	103 636	132 435

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Odfjell Land - konsernbidrag	593 495	659 449
Kortsiktig gjeld	2021	2020
Hammaren Næringspark	4 900 720	4 804 628
Kokstadflaten 47	2 667 584	2 615 280
Odfjell Land	12 794 632	10 326 645
Sum	20 362 936	17 746 553

Alle gjeldspostene mot selskap i samme konsern er belastet med 2% renter i 2021. Renten er tillagt hovedstol. Fordring og gjeld er presentert netto i balansen.



## **Kokstadflaten Utvikling AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2021**

#### **Note 9 - Fortsatt drift**

Selskapets eiendom er forløpig ikke utbygd. Eierselskapet vil yte tilstrekkelig kapital dersom det skulle bli nødvendig for å ivareta selskapets løpende utgifter. Styret er derfor av den oppfatning at det ikke er usikkerhet knyttet til videre drift av selskapet

Selskapets regnskap er gjort opp med et negativt resultat for 2021.

Styret mener at det fremlagte regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultat pr. 31.12.21.

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



**Kokstadflaten Utvikling AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Kokstadflaten Utvikling AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	27 470	27 470
Annen driftskostnad	2, 3	322 205	372 054
Sum driftskostnader		<u>349 675</u>	<u>399 524</u>
Driftsresultat		<u>-349 675</u>	<u>-399 524</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14	177
Annen finanskostnad		374 740	372 332
Netto finansposter		<u>-374 726</u>	<u>-372 155</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-724 401</u>	<u>-771 679</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-159 368</u>	<u>-169 770</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-565 033</u>	<u>-601 909</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-565 033</u>	<u>-601 909</u>



## Kokstadflaten Utvikling AS

---

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	21 804 423	19 533 287
Sum varige driftsmidler		21 804 423	19 533 287
Sum anleggsmidler		21 804 423	19 533 287
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		46	0
Merverdiavgift		3 727	3 902
Sum fordringer		3 773	3 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 867	21 868
Sum omløpsmidler		131 640	25 770
Sum eiendeler		21 936 063	19 559 057

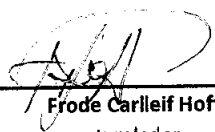


## Kokstadflaten Utvikling AS

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	1 966 500	1 966 500
Annen innskutt egenkapital	6	1 285 557	822 631
Sum innskutt egenkapital		<u>3 252 057</u>	<u>2 789 131</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>-1 322 120</u>	<u>-757 087</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 322 120</u>	<u>-757 087</u>
Sum egenkapital		<u>1 929 937</u>	<u>2 032 044</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	<u>103 636</u>	<u>132 435</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>103 636</u>	<u>132 435</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		133 048	194 018
Gjeld til selskap i samme konsern	8	19 769 442	17 087 104
Annen kortsiktig gjeld		0	113 456
Sum kortsiktig gjeld		<u>19 902 490</u>	<u>17 394 578</u>
Sum gjeld		<u>20 006 126</u>	<u>17 527 013</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>21 936 063</u>	<u>19 559 057</u>

31. desember 2021  
Bergen, 19. mai 2022

  
Frode Carleif Hoff  
styreleder



## Kokstadflaten Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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 nyttegjort.

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

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn, honorar, gitt lån eller stilt sikkerhet til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	2021 10 686
----------	----------------

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kokstadflaten Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Annen driftskostnad

	2021	2020
Forsikring	509	514
Eiendomsskatt	48 595	48 595
Honorar revisor	10 686	11 276
Regnskapshonorar	44 797	44 655
Adm. bistand intern	214 000	264 088
Gebyrer, etc.	3 618	2 926
Sum	322 205	372 054

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Brakkerigg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 448 489	283 223	19 731 712
Utviklingskostnader tomter	2 298 606	0	2 298 606
Anskaffelseskost 31.12.	21 747 095	283 223	22 030 318
Akk.avskrivning 31.12.	0	-225 895	-225 895
Balanseført pr. 31.12.	21 747 095	57 328	21 804 423
Årets avskrivninger	0	27 470	27 470
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 966 500	1	1 966 500

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Odfjell Land AS	1 819 012	92,5 %	92,5 %
FCH Invest AS	147 488	7,5 %	7,5 %
Sum	1 966 500	100,0 %	100,0 %



## Kokstadflaten Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 966 500	65 544	2 032 044
Årsresultat	0	-565 033	-565 033
Mottatt konsernbidrag	0	462 926	462 926
Egenkapital 31.12.	1 966 500	-36 563	1 929 937

#### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	-159 368	-169 770
Årets totale skattekostnad	-159 368	-169 770

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-724 401	-771 679
Endring i midlertidige forskjeller	130 906	156 764
Alminnelig inntekt	-593 495	-614 915
Anvendt fremførbart underskudd	0	-44 534
Mottatt konsernbidrag	593 495	659 449
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-153	12 947
Gevinst- og tapskonto	471 226	589 032
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	471 073	601 979

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	103 636	132 435
--	---------	---------

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Odfjell Land - konsernbidrag	593 495	659 449

Kortsiktig gjeld	2021	2020
Hammaren Næringspark	4 900 720	4 804 628
Kokstadflaten 47	2 667 584	2 615 280
Odfjell Land	12 794 632	10 326 645
Sum	20 362 936	17 746 553

Alle gjeldspostene mot selskap i samme konsern er belastet med 2% renter i 2021. Renten er tillagt hovedstol. Fordring og gjeld er presentert netto i balansen.



## **Kokstadflaten Utvikling AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2021**

#### **Note 9 - Fortsatt drift**

Selskapets eiendom er forløpig ikke utbygd. Eierselskapet vil yte tilstrekkelig kapital dersom det skulle bli nødvendig for å ivareta selskapets løpende utgifter. Styret er derfor av den oppfatning at det ikke er usikkerhet knyttet til videre drift av selskapet

Selskapets regnskap er gjort opp med et negativt resultat for 2021.

Styret mener at det fremlagte regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultat pr. 31.12.21.

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kokstadflaten Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadflaten Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bergen, 27. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Eirik Moe  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: MAEM5-HAZKT-EKPKD-ZZ4ST-4XHT8-LFXSA



# 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."

## Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-27 14:45:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MAEMS-HAZKT-EKPKD-ZZ4ST-4XHT8-LFXSA

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/validate>