



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 956 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 7 AS
Forretningsadresse: Conrad Mohrs veg 23A
5072 BERGEN

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: Ole Peter Duus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		856 976	308 333
Annen driftsinntekt		350 035	
Sum inntekter		1 207 011	308 333
Kostnader			
Annen driftskostnad		926 245	342 389
Sum kostnader		926 245	342 389
Driftsresultat		280 766	-34 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 513	158
Sum finansinntekter		2 513	158
Rentekostnad til foretak i samme konsern		566 505	235 723
Annen finanskostnad		412 794	738 610
Sum finanskostnader		979 299	974 333
Netto finans		-976 786	-974 175
Ordinært resultat før skattekostnad		-696 020	-1 008 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-696 020	-1 008 231
Årsresultat		-696 020	-1 008 231
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-696 020	-1 108 231
Overføringer annen egenkapital	3		100 000
Sum overføringer og disponeringer		-696 020	-1 008 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	44 976 098	34 639 340
Sum varige driftsmidler		44 976 098	34 639 340
Sum anleggsmidler		44 976 098	34 639 340
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		87 125	25 000
Andre fordringer		484 347	457 207
Sum fordringer		571 472	482 207
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 750	266 339
Sum omløpsmidler		2 132 222	748 546
SUM EIENDELER		47 108 320	35 387 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 6	-3 012 924	-2 316 904
Sum opptjent egenkapital		-3 012 924	-2 316 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-2 912 924	-2 216 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 391 709	15 291 658
Øvrig langsiktig gjeld	7	29 106 127	22 125 134
Sum annen langsiktig gjeld		49 497 836	37 416 792
Sum langsiktig gjeld		49 497 836	37 416 792
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		459 747	105 335
Annen kortsiktig gjeld		63 661	82 663
Sum kortsiktig gjeld		523 408	187 998
Sum gjeld		50 021 244	37 604 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 108 320	35 387 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 488428

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 956 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 7 AS
Forretningsadresse: Conrad Mohrs veg 23A
5072 BERGEN

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: Ole Peter Duus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 920 956 947
KOKSTADDALEN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		856 976	308 333
Annen driftsinntekt		350 035	
Sum inntekter		1 207 011	308 333
Kostnader			
Annen driftskostnad		926 245	342 389
Sum kostnader		926 245	342 389
Driftsresultat		280 766	-34 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 513	158
Sum finansinntekter		2 513	158
Rentekostnad til foretak i samme konsern		566 505	235 723
Annen finanskostnad		412 794	738 610
Sum finanskostnader		979 299	974 333
Netto finans		-976 786	-974 175
Ordinært resultat før skattekostnad		-696 020	-1 008 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-696 020	-1 008 231
Årsresultat		-696 020	-1 008 231
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-696 020	-1 108 231
Overføringer annen egenkapital	3		100 000
Sum overføringer og disponeringer		-696 020	-1 008 231



Organisasjonsnr: 920 956 947
KOKSTADDALEN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	44 976 098	34 639 340
Sum varige driftsmidler		44 976 098	34 639 340

Sum anleggsmidler		44 976 098	34 639 340
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		87 125	25 000
Andre fordringer		484 347	457 207
Sum fordringer		571 472	482 207

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 750	266 339
--	--	------------------	----------------

Sum omløpsmidler		2 132 222	748 546
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		47 108 320	35 387 886
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3, 6	-3 012 924	-2 316 904
Sum opptjent egenkapital		-3 012 924	-2 316 904

Sum egenkapital		-2 912 924	-2 216 904
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 391 709	15 291 658
Øvrig langsiktig gjeld	7	29 106 127	22 125 134



Sum annen langsiktig gjeld	49 497 836	37 416 792
Sum langsiktig gjeld	49 497 836	37 416 792
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	459 747	105 335
Annen kortsiktig gjeld	63 661	82 663
Sum kortsiktig gjeld	523 408	187 998
Sum gjeld	50 021 244	37 604 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 108 320	35 387 886



Organisasjonsnr: 920 956 947
KOKSTADDALEN 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Kokstaddalen 7 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. 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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Kokstaddalen 7 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	-2 316 904	-2 216 904
Årsresultat	0	-696 020	-696 020
Egenkapital 31.12.	100 000	-3 012 924	-2 912 924

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 639 340	34 639 340
Tilgang	10 336 758	10 336 758
Anskaffelseskost 31.12.	44 976 098	44 976 098
Balanseført pr. 31.12.	44 976 098	44 976 098

Prosjektet er under utførelse og avskrives dermed ikke.

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 391 709	15 291 658

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Tomt/Byggeprosjekt under utførelse	44 976 098	34 639 340

Note 6 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt og resultatet har vært negativt de siste årene. Kokstaddalen 7 AS har en utsatt skattefordel på ca kr 663 000 som ikke er balanseført. Styret forventer at denne kan realiseres når selskapets prosjekter ferdigstilles for salg eller utleie. Videre mener styret at markedsverdien av eiendommen og anlegg er vesentlig høyere enn den balanseførte anskaffelseskostnaden. Kokstaddalen 7 AS har ansvarlige lån fra aksjonærer/selskap i samme konsern på ca 29 millioner, og er i god dialog om lånevilkårene. Styret bemerker videre at selskapets virksomhet i mindre grad har vært berørt av Corona-pandemien, og at det forventer gode inntjeningsmuligheter når samfunnet gjenåpner og de makroøkonomiske forholdene forbedres.

Styret anser at driften av Kokstaddalen 7 AS således ikke synes å medføre risiko for tap for kreditorene, og bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



Kokstaddalen 7 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 391 709	15 291 658
Gjeld til foretak i samme konsern	29 106 127	22 125 134
Sum	<u>49 497 836</u>	<u>37 416 792</u>

Gjeld til foretak i samme konsern er ansvarlige lån.

Note 8 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-696 020	-1 008 231
Årets skattegrunnlag	<u>-696 020</u>	<u>-1 008 231</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 012 923	-2 316 903
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 012 923</u>	<u>-2 316 903</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-662 843	-509 719

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak, balanseføres ikke utsatt skattefordel.



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kokstaddalen 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kokstaddalen 7 AS' årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: CFK4L-0J2JP-GOP6E-3VQ06-X7SUD-FCM0P



avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 1. juni 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-01 12:31:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CFK4L-0J2JP-GQP6E-3VQ06-X7SUD-FCM0P

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>