



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 510 119
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 35 AS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

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: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		5 590 755	5 303 106
Annen driftsinntekt		625 258	1 552 352
Sum inntekter		6 216 013	6 855 458
Kostnader			
Avskrivning	4	1 173 968	1 199 856
Annen driftskostnad	2, 2	1 977 171	2 882 909
Sum kostnader		3 151 139	4 082 765
Driftsresultat		3 064 874	2 772 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		76 364	49 034
Sum finansinntekter		76 364	49 034
Annen finanskostnad		344 117	320 714
Sum finanskostnader		344 117	320 714
Netto finans		-267 753	-271 680
Ordinært resultat før skattekostnad		2 797 121	2 501 013
Skattekostnad på ordinært resultat	3	595 698	516 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 201 423	1 984 704
Årsresultat		2 201 423	1 984 704
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 500 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	701 423	484 704
Sum overføringer og disponeringer		2 201 423	1 984 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 649 941	24 823 909
Sum varige driftsmidler		23 649 941	24 823 909
Sum anleggsmidler		23 649 941	24 823 909
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 696 243	2 023 536
Andre fordringer		28 960	188 866
Sum fordringer		1 725 203	2 212 402
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 472 965	4 181 515
Sum omløpsmidler		7 198 168	6 393 917
SUM EIENDELER		30 848 109	31 217 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	17 140 489	17 140 489
Overkurs	5	326 813	326 813
Sum innskutt egenkapital		17 467 302	17 467 302
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	701 423	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		701 423	
Sum egenkapital		18 168 725	17 467 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 000 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 000 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		5 000 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		850 344	10 065
Betalbar skatt	3	595 698	516 309
Annen kortsiktig gjeld		4 733 342	4 224 150
Sum kortsiktig gjeld		7 679 384	6 250 524
Sum gjeld		12 679 384	13 750 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 848 109	31 217 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490574

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 510 119
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 35 AS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

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: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 929 510 119
KOKSTADDALEN 35 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		5 590 755	5 303 106
Annen driftsinntekt		625 258	1 552 352
Sum inntekter		6 216 013	6 855 458
Kostnader			
Avskrivning	4	1 173 968	1 199 856
Annen driftskostnad	2, 2	1 977 171	2 882 909
Sum kostnader		3 151 139	4 082 765
Driftsresultat		3 064 874	2 772 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		76 364	49 034
Sum finansinntekter		76 364	49 034
Annen finanskostnad		344 117	320 714
Sum finanskostnader		344 117	320 714
Netto finans		-267 753	-271 680
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	595 698	516 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 201 423	1 984 704
Årsresultat		2 201 423	1 984 704
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 500 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	701 423	484 704
Sum overføringer og disponeringer		2 201 423	1 984 704



Organisasjonsnr: 929 510 119
KOKSTADDALEN 35 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 23 649 941 24 823 909
Sum varige driftsmidler 23 649 941 24 823 909

Sum anleggsmidler 23 649 941 24 823 909

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 696 243 2 023 536
Andre fordringer 28 960 188 866
Sum fordringer 1 725 203 2 212 402

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 472 965 4 181 515

Sum omløpsmidler 7 198 168 6 393 917

SUM EIENDELER 30 848 109 31 217 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 17 140 489 17 140 489
Overkurs 5 326 813 326 813
Sum innskutt egenkapital 17 467 302 17 467 302

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 701 423 701 423
Sum opptjent egenkapital 701 423 701 423

Sum egenkapital 18 168 725 17 467 302

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 7 5 000 000 7 500 000



Sum annen langsiktig gjeld	5 000 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld	5 000 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	850 344	10 065
Betalbar skatt	3 595 698	516 309
Annen kortsiktig gjeld	4 733 342	4 224 150
Sum kortsiktig gjeld	7 679 384	6 250 524
Sum gjeld	12 679 384	13 750 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 848 109	31 217 826



Organisasjonsnr: 929 510 119
KOKSTADDALEN 35 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	171404.89	17140489.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
ODFJELL EIENDOM AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer

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

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Administrasjonen forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS. Administrasjonshonorar for 2023 var på kr 182 293 eks mva.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31250.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4156.00	16955.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35406.00	16955.00

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



Kokstaddalen 35 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BGTJFJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		5 590 755	5 303 106
Annen driftsinntekt		625 258	1 552 352
Sum driftsinntekter		<u>6 216 013</u>	<u>6 855 458</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	1 173 968	1 199 856
Annen driftskostnad	2	<u>1 977 171</u>	<u>2 882 909</u>
Sum driftskostnader		<u>3 151 139</u>	<u>4 082 765</u>
Driftsresultat		<u>3 064 874</u>	<u>2 772 693</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		76 364	49 034
Annen finanskostnad		<u>344 117</u>	<u>320 714</u>
Netto finansposter		<u>-267 753</u>	<u>-271 680</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 797 121</u>	<u>2 501 013</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>595 698</u>	<u>516 309</u>
Årsresultat		<u>2 201 423</u>	<u>1 984 704</u>
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 500 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	<u>701 423</u>	<u>484 704</u>
Sum disponert		<u>2 201 423</u>	<u>1 984 704</u>

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BG1EJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 649 941	24 823 909
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 696 243	2 023 536
Andre fordringer		28 960	188 866
Sum fordringer		<u>1 725 203</u>	<u>2 212 402</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>5 472 965</u>	<u>4 181 515</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 198 168</u>	<u>6 393 917</u>
Sum eiendeler		<u>30 848 109</u>	<u>31 217 826</u>

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BG1EJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	17 140 489	17 140 489
Overkurs	5	326 813	326 813
Sum innskutt egenkapital		<u>17 467 302</u>	<u>17 467 302</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	701 423	0
Sum egenkapital		<u>18 168 725</u>	<u>17 467 302</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 000 000	7 500 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		850 344	10 065
Betalbar skatt	3	595 698	516 309
Utbytte		1 500 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		4 733 342	4 224 150
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 679 384</u>	<u>6 250 524</u>
Sum gjeld		<u>12 679 384</u>	<u>13 750 524</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>30 848 109</u>	<u>31 217 826</u>

Bergen, 23. april 2024

Tore Odfjell
Styrets leder

Torgeir Steinhaug
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BG1EJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

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.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonen forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Administrasjonshonorar for 2023 var på kr 182 293 eks mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	31 250
Andre tjenester	4 156

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	595 698	516 309
Årets totale skattekostnad	<u>595 698</u>	<u>516 309</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 797 121	2 501 013
Permanente forskjeller	6 204	0
Endring i midlertidige forskjeller	-95 608	-154 155
Årets skattegrunnlag	<u>2 707 717</u>	<u>2 346 858</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	595 698	516 309
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-2 430 536	-2 526 144
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 430 536	-2 526 144
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 430 536	-2 526 144
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BGTJFJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Anskaffelseskost 31.12.2023	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Akk.avskrivning 31.12.2023	-31 323 651	0	-31 323 651
Balanseført pr. 31.12.2023	21 227 534	2 422 408	23 649 942
Årets avskrivninger	1 173 968	0	1 173 968
Økonomisk levetid	25		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	17 140 489	326 813	0	17 467 302
Årsresultat	0	0	2 201 423	2 201 423
Avsatt utbytte	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Egenkapital 31.12.2023	17 140 489	326 813	701 423	18 168 725

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	171 404,89	17 140 489

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50	50 %
ODFJELL EIENDOM AS	50	50 %
Sum	100	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4-HBVEJ-BG1EJ-1TNP7-SFIAC



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Pant og garantier

	2023	2022
Pantsikret langsiktig gjeld	5 000 000	7 500 000
	2023	2022
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	23 649 941	24 823 909

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: MNOK 5.

Den pantsikrede gjelden ble refinansiert i i løpet av 2022. Rentemarginen er på 1,60%. Det betales kvartalsvise avdrag på kr 625 000. Løpetid til lånet er 31.12.2025.



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."

Steinhaus, Torgeir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2392367

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-04-23 11:45:46 UTC



Odfjell, Tore

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-1429213

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-04-23 12:09:53 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: ELEM5-4AUX4HBVEJ-BGTJFJ-TTNP7-SFIAC



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 Kokstaddalen 35 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstaddalen 35 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 modifierer vår konklusjon. 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, 03.06.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: LTC8D-EDEUV-YQ78X-1WN71-BXXYM-MG542



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."

Knutsen, Jørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3012515

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 13:10:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LTC8D-EDEUV-YQ78X-1WN71-BXXYIM-MG542

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>



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

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.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonen forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Administrasjonshonorar for 2023 var på kr 182 293 eks mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	31 250
Andre tjenester	4 156

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	595 698	516 309
Årets totale skattekostnad	<u>595 698</u>	<u>516 309</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 797 121	2 501 013
Permanente forskjeller	6 204	0
Endring i midlertidige forskjeller	-95 608	-154 155
Årets skattegrunnlag	<u>2 707 717</u>	<u>2 346 858</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	595 698	516 309
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-2 430 536	-2 526 144
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 430 536	-2 526 144
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 430 536	-2 526 144
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

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



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Anskaffelseskost 31.12.2023	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Akk.avskrivning 31.12.2023	-31 323 651	0	-31 323 651
Balanseført pr. 31.12.2023	21 227 534	2 422 408	23 649 942
Årets avskrivninger	1 173 968	0	1 173 968
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	25 Lineær		

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	17 140 489	326 813	0	17 467 302
Årsresultat	0	0	2 201 423	2 201 423
Avsatt utbytte	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Egenkapital 31.12.2023	17 140 489	326 813	701 423	18 168 725

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	171 404,89	17 140 489

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50	50 %
ODFJELL EIENDOM AS	50	50 %
Sum	100	100 %



Kokstaddalen 35 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Pant og garantier

	2023	2022
Pantsikret langsiktig gjeld	5 000 000	7 500 000
	2023	2022
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	23 649 941	24 823 909

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: MNOK 5.

Den pantsikrede gjelden ble refinansiert i i løpet av 2022. Rentemarginen er på 1,60%. Det betales kvartalsvise avdrag på kr 625 000. Løpetid til lånet er 31.12.2025.