



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEGEN 38 AS
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 272 248	9 958 152
Sum inntekter		10 272 248	9 958 152
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	2 497 302	3 015 883
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 563 472	1 838 094
Sum kostnader		4 060 774	4 853 977
Driftsresultat		6 211 474	5 104 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		811 982	408 143
Sum finansinntekter		811 982	408 143
Rentekostnad til foretak i samme konsern		658 489	306 242
Annen rentekostnad		278 821	214 551
Sum finanskostnader		937 310	520 793
Netto finans		-125 328	-112 650
Ordinært resultat før skattekostnad		6 086 146	4 991 525
Skattekostnad	3	1 338 953	1 098 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 747 193	3 893 390
Årsresultat	4	4 747 193	3 893 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 747 193	3 893 390
Totalresultat		4 747 193	3 893 390
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 528 450	4 654 459
Overført fra annen egenkapital		-781 257	-761 069



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	4	4 747 193	3 893 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 706 372	4 486 018
Sum immaterielle eiendeler		4 706 372	4 486 018
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	6 478 429	8 813 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1		
Sum varige driftsmidler		6 478 429	8 813 973
Sum anleggsmidler		11 184 801	13 299 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		159 019	155 168
Andre kortsiktige fordringer		60 445	89 835
Konsernfordringer		28 040 246	26 097 774
Sum fordringer		28 259 710	26 342 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		160 545	2 888 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 545	2 888 230
Sum omløpsmidler		28 420 255	29 231 007
SUM EIENDELER		39 605 056	42 530 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	4, 6	2 376 000	2 376 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	87 931	
Sum innskutt egenkapital		2 463 931	2 376 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-630 812
Sum opptjent egenkapital			-630 812
Sum egenkapital		2 463 931	1 745 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 500 000	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 500 000	8 750 000
Sum langsiktig gjeld		7 500 000	8 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		287 289	95 115
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		29 351 811	31 875 075
Annen kortsiktig gjeld		2 025	65 620
Sum kortsiktig gjeld		29 641 125	32 035 810
Sum gjeld		37 141 125	40 785 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 605 056	42 530 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543799

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEGEN 38 AS
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 990 590 729
KOKSTADVEGEN 38 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 272 248	9 958 152
Sum inntekter		10 272 248	9 958 152
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 1		2 497 302	3 015 883
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1			
Annen driftskostnad 2		1 563 472	1 838 094
Sum kostnader		4 060 774	4 853 977
Driftsresultat		6 211 474	5 104 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		811 982	408 143
Sum finansinntekter		811 982	408 143
Rentekostnad til foretak i samme konsern		658 489	306 242
Annen rentekostnad		278 821	214 551
Sum finanskostnader		937 310	520 793
Netto finans		-125 328	-112 650
Ordinært resultat før skattekostnad		6 086 146	4 991 525
Skattekostnad 3		1 338 953	1 098 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 747 193	3 893 390
Årsresultat 4		4 747 193	3 893 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 747 193	3 893 390
Totalresultat		4 747 193	3 893 390
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 528 450	4 654 459
Overført fra annen egenkapital		-781 257	-761 069
Sum overføringer og disponeringer 4		4 747 193	3 893 390



Organisasjonsnr: 990 590 729
KOKSTADVEGEN 38 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	4 706 372	4 486 018
Sum immaterielle eiendeler		4 706 372	4 486 018

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	6 478 429	8 813 973
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1		
Sum varige driftsmidler		6 478 429	8 813 973

Sum anleggsmidler		11 184 801	13 299 992
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		159 019	155 168
Andre kortsiktige fordringer		60 445	89 835
Konsernfordringer		28 040 246	26 097 774
Sum fordringer		28 259 710	26 342 777

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		160 545	2 888 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 545	2 888 230

Sum omløpsmidler		28 420 255	29 231 007
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		39 605 056	42 530 999
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	4, 6	2 376 000	2 376 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	87 931	
Sum innskutt egenkapital		2 463 931	2 376 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-630 812
Sum opptjent egenkapital			-630 812
Sum egenkapital		2 463 931	1 745 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	7 500 000	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 500 000	8 750 000
Sum langsiktig gjeld		7 500 000	8 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		287 289	95 115
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		29 351 811	31 875 075
Annen kortsiktig gjeld		2 025	65 620
Sum kortsiktig gjeld		29 641 125	32 035 810
Sum gjeld		37 141 125	40 785 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 605 056	42 530 999



Organisasjonsnr: 990 590 729
KOKSTADVEGEN 38 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Kokstadvegen 38 AS

Penneo Dokumentnrøkte: EEHZ3-L4DDL-5LXKK-4BSEO-NP16-8ZKLF

Org.nr.: 990 590 729



Kokstadvegen 38 AS
Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekter	10 272 248	9 958 152
	Sum driftsinntekter	<u>10 272 248</u>	<u>9 958 152</u>
1	Avskrivning på driftsmidler	2 497 302	3 015 883
2	Annen driftskostnad	1 563 472	1 838 094
	Sum driftskostnader	<u>4 060 774</u>	<u>4 853 977</u>
	Driftsresultat	<u>6 211 474</u>	<u>5 104 175</u>
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	811 982	408 143
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	658 489	306 242
	Annen rentekostnad	278 821	214 551
	Resultat av finansposter	<u>-125 328</u>	<u>-112 650</u>
	Resultat før skattekostnad	<u>6 086 146</u>	<u>4 991 525</u>
3	Skattekostnad	<u>1 338 953</u>	<u>1 098 135</u>
4	Årsresultat	<u>4 747 193</u>	<u>3 893 390</u>
	OVERFØRINGER		
	Overført fra annen egenkapital	-781 257	-761 069
	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	5 528 450	4 654 459
4	Sum overføringer	<u>4 747 193</u>	<u>3 893 390</u>

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LXKK-4BSEO-NPJI6-8ZKLF



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
3	Utsatt skattefordel	4 706 372	4 486 018
	Sum immaterielle eiendeler	<u>4 706 372</u>	<u>4 486 018</u>
	Varige driftsmidler		
1, 5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 478 429	8 813 973
	Sum varige driftsmidler	<u>6 478 429</u>	<u>8 813 973</u>
	Sum anleggsmidler	<u>11 184 801</u>	<u>13 299 992</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	159 019	155 168
	Fordring på konsernselskaper	28 040 246	26 097 774
	Andre kortsiktige fordringer	60 445	89 835
	Sum fordringer	<u>28 259 710</u>	<u>26 342 777</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>160 545</u>	<u>2 888 230</u>
	Sum omløpsmidler	<u>28 420 255</u>	<u>29 231 007</u>
	SUM EIENDELER	<u>39 605 056</u>	<u>42 530 999</u>

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LUXKK-4BSEO-NP16-8ZKLF



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
4, 6	Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	2 376 000	2 376 000
4	Annen innskutt egenkapital	87 931	0
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 463 931</u>	<u>2 376 000</u>
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	0	-630 812
	Sum opptjent egenkapital	<u>0</u>	<u>-630 812</u>
	Sum egenkapital	2 463 931	1 745 188
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 500 000	8 750 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>7 500 000</u>	<u>8 750 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	287 289	95 115
	Gjeld til konsernselskaper	29 351 811	31 875 075
	Annen kortsiktig gjeld	2 025	65 620
	Sum kortsiktig gjeld	<u>29 641 125</u>	<u>32 035 810</u>
	Sum gjeld	37 141 125	40 785 810
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 605 056	42 530 999

Bergen, 9. juni 2023

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LUXKK-4BSEO-NP116-8ZKLF



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Nyttiggjørelsen av utsatt skattefordel må være synlig for at den skal balanseføres.



Kokstadvegen 38 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	66 659 551	3 916 059	3 360 829	73 936 439
Tilgang kjøpte driftsmidler	121 838	39 920		161 758
Anskaffelseskost 31.12.22	66 781 389	3 955 979	3 360 829	74 098 197
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	63 755 338	3 864 430		67 619 768
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	63 755 338	3 864 430	0	67 619 768
Bokført verdi 31.12.22	3 026 051	91 549	3 360 829	6 478 429
Årets ordinære avskrivninger	2 305 405	191 897		2 497 302

Økonomisk levetid	3-30 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2022
Lovpålagt revisjon	34 900
Regnskapsteknisk bistand	6 100
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	4 800
Sum	45 800

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LUXKK-4BSEO-NP116-8ZKLF



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 559 307	1 312 796
Endring i utsatt skattefordel	-220 354	-214 661
Skattekostnad ordinært resultat	1 338 953	1 098 135
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 086 146	4 991 525
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 001 611	975 731
Avgitt konsernbidrag	-7 087 757	-5 967 255
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 559 307	1 312 796
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 559 307	-1 312 796
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-21 469 308	-20 486 873	982 434
Gevinst – og tapskonto	76 707	95 884	19 177
Sum	-21 392 601	-20 390 989	1 001 611
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 392 601	-20 390 989	1 001 611
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 706 372	-4 486 018	220 354

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	2 376 000	0	-630 812	1 745 188
Årets resultat			4 747 193	4 747 193
Konsernbidrag mottatt		1 500 000		1 500 000
Konsernbidrag avgitt		-1 412 069	-4 116 381	-5 528 450
Pr. 31.12.2022	2 376 000	87 931	0	2 463 931

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LUXKK-4BSEO-NPJI6-8ZKLF



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Annen langsiktig gjeld, pantstillelser, m.v.

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	8 750 000
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250 000	2 500 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 500 000	8 750 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Bygning og tomt	6 478 429	8 781 707

Det er inngått marginlån med DNB per 31.12.2022. Avtalen har en hovedstol på kr 7.500.000 og løper til 31.03.2023. Det er stilt sikkerhet med fast eiendom for kr 35.000.000 per 31.12.2022.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kokstadvegen 38 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 160	1 100	2 376 000
Sum	2 160		2 376 000

Eierstruktur

	Aksjer
Theodor Eiendom AS	2 160
Totalt antall aksjer	2 160

Penneo Dokumentnøkkel: EEHZ3-L4DDL-5LUXKK-4BSEO-NP16-8ZKLF



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."

Casper Hestness

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1274507

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-09 10:29:42 UTC



Ole-Jørgen Fæø

Daglig leder/Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1735799

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-09 10:34:05 UTC



Penneo DokumentID: EEHZ3-L4DDL-5UXKK-485EO-NP16-8ZKLF

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kokstadveien 38 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kokstadveien 38 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 avgjøre 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 5E0TB-8NQDS-X087W-GMMNS-EVAX3-8B7KH



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kokstadveien 38 AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 9. juni 2023
Deloitte AS

Unni-Renate Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5E0TB-8NQDS-X087W-GMMNS-EVAX3-8B7KH



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."

Unni-Renate Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-99839

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-06-09 05:38:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5E0TB-8NQDS-X087W-GMMNS-EVAX3-8B7KH

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>



Årsregnskap 2022 Kokstadvegen 38 AS

Org.nr.: 990 590 729



Kokstadvegen 38 AS
Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekter	10 272 248	9 958 152
	Sum driftsinntekter	<u>10 272 248</u>	<u>9 958 152</u>
1	Avskrivning på driftsmidler	2 497 302	3 015 883
2	Annen driftskostnad	1 563 472	1 838 094
	Sum driftskostnader	<u>4 060 774</u>	<u>4 853 977</u>
	Driftsresultat	<u>6 211 474</u>	<u>5 104 175</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	811 982	408 143
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	658 489	306 242
	Annen rentekostnad	278 821	214 551
	Resultat av finansposter	<u>-125 328</u>	<u>-112 650</u>
	Resultat før skattekostnad	<u>6 086 146</u>	<u>4 991 525</u>
3	Skattekostnad	<u>1 338 953</u>	<u>1 098 135</u>
4	Årsresultat	<u>4 747 193</u>	<u>3 893 390</u>
	OVERFØRINGER		
	Overført fra annen egenkapital	-781 257	-761 069
	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	5 528 450	4 654 459
4	Sum overføringer	<u>4 747 193</u>	<u>3 893 390</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
3	Utsatt skattefordel	4 706 372	4 486 018
	Sum immaterielle eiendeler	<u>4 706 372</u>	<u>4 486 018</u>
	Varige driftsmidler		
1, 5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 478 429	8 813 973
	Sum varige driftsmidler	<u>6 478 429</u>	<u>8 813 973</u>
	Sum anleggsmidler	<u>11 184 801</u>	<u>13 299 992</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	159 019	155 168
	Fordring på konsernselskaper	28 040 246	26 097 774
	Andre kortsiktige fordringer	60 445	89 835
	Sum fordringer	<u>28 259 710</u>	<u>26 342 777</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>160 545</u>	<u>2 888 230</u>
	Sum omløpsmidler	<u>28 420 255</u>	<u>29 231 007</u>
	SUM EIENDELER	<u>39 605 056</u>	<u>42 530 999</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
4, 6	Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	2 376 000	2 376 000
4	Annen innskutt egenkapital	87 931	0
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 463 931</u>	<u>2 376 000</u>
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	0	-630 812
	Sum opptjent egenkapital	<u>0</u>	<u>-630 812</u>
	Sum egenkapital	2 463 931	1 745 188
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 500 000	8 750 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>7 500 000</u>	<u>8 750 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	287 289	95 115
	Gjeld til konsernselskaper	29 351 811	31 875 075
	Annen kortsiktig gjeld	2 025	65 620
	Sum kortsiktig gjeld	<u>29 641 125</u>	<u>32 035 810</u>
	Sum gjeld	37 141 125	40 785 810
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 605 056	42 530 999

Bergen, 9. juni 2023

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Nyttiggjørelsen av utsatt skattefordel må være synlig for at den skal balanseføres.



Kokstadvegen 38 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	66 659 551	3 916 059	3 360 829	73 936 439
Tilgang kjøpte driftsmidler	121 838	39 920		161 758
Anskaffelseskost 31.12.22	66 781 389	3 955 979	3 360 829	74 098 197
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	63 755 338	3 864 430		67 619 768
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	63 755 338	3 864 430	0	67 619 768
Bokført verdi 31.12.22	3 026 051	91 549	3 360 829	6 478 429
Årets ordinære avskrivninger	2 305 405	191 897		2 497 302

Økonomisk levetid	3-30 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2022
Lovpålagt revisjon	34 900
Regnskapsteknisk bistand	6 100
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	4 800
Sum	45 800



Kokstadvegen 38 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 559 307	1 312 796
Endring i utsatt skattefordel	-220 354	-214 661
Skattekostnad ordinært resultat	1 338 953	1 098 135
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 086 146	4 991 525
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 001 611	975 731
Avgitt konsernbidrag	-7 087 757	-5 967 255
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 559 307	1 312 796
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 559 307	-1 312 796
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-21 469 308	-20 486 873	982 434
Gevinst – og tapskonto	76 707	95 884	19 177
Sum	-21 392 601	-20 390 989	1 001 611
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 392 601	-20 390 989	1 001 611
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 706 372	-4 486 018	220 354

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	2 376 000	0	-630 812	1 745 188
Årets resultat			4 747 193	4 747 193
Konsernbidrag mottatt		1 500 000		1 500 000
Konsernbidrag avgitt		-1 412 069	-4 116 381	-5 528 450
Pr. 31.12.2022	2 376 000	87 931	0	2 463 931



Kokstadvegen 38 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 5 Annen langsiktig gjeld, pantstillelser, m.v.

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	8 750 000
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250 000	2 500 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 500 000	8 750 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Bygning og tomt	6 478 429	8 781 707

Det er inngått marginlån med DNB per 31.12.2022. Avtalen har en hovedstol på kr 7.500.000 og løper til 31.03.2023. Det er stilt sikkerhet med fast eiendom for kr 35.000.000 per 31.12.2022.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kokstadvegen 38 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 160	1 100	2 376 000
Sum	2 160		2 376 000

Eierstruktur

	Aksjer
Theodor Eiendom AS	2 160
Totalt antall aksjer	2 160