



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 084 165	10 272 248
Sum inntekter		10 084 165	10 272 248
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	1 924 383	2 497 302
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 311 626	1 563 472
Sum kostnader		3 236 009	4 060 774
Driftsresultat		6 848 156	6 211 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 324 446	811 982
Sum finansinntekter		1 324 446	811 982
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	991 389	658 489
Annen rentekostnad		401 295	278 821
Sum finanskostnader		1 392 684	937 310
Netto finans		-68 238	-125 328
Ordinært resultat før skattekostnad		6 779 918	6 086 146
Skattekostnad	4	1 491 582	1 338 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 288 336	4 747 193
Årsresultat	5	5 288 336	4 747 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 288 336	4 747 193
Totalresultat		5 288 336	4 747 193
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-423 806	
Konsernbidrag		5 712 142	5 528 450



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital			-781 257
Sum overføringer og disponeringer	5	5 288 336	4 747 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 825 907	4 706 372
Sum immaterielle eiendeler		4 825 907	4 706 372
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	14 183 367	6 478 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1		
Sum varige driftsmidler		14 183 367	6 478 429
Sum anleggsmidler		19 009 275	11 184 801
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			159 019
Andre kortsiktige fordringer		1 652 470	60 445
Konsernfordringer	3	21 929 877	28 040 246
Sum fordringer		23 582 347	28 259 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		681 084	160 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 084	160 545
Sum omløpsmidler		24 263 431	28 420 255
SUM EIENDELER		43 272 706	39 605 056
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	5, 7	2 376 000	2 376 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	5	164 125	87 931
Sum innskutt egenkapital		2 540 125	2 463 931
Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital		2 540 125	2 463 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 250 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 250 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		6 250 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 296 975	287 289
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	31 182 319	29 351 811
Annen kortsiktig gjeld		3 286	2 025
Sum kortsiktig gjeld		34 482 580	29 641 125
Sum gjeld		40 732 580	37 141 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 272 706	39 605 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494007

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 590 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEGEN 38 AS
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 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: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 990 590 729
KOKSTADVEGEN 38 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 084 165	10 272 248
Sum inntekter		10 084 165	10 272 248
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 1		1 924 383	2 497 302
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1			
Annen driftskostnad 2		1 311 626	1 563 472
Sum kostnader		3 236 009	4 060 774
Driftsresultat		6 848 156	6 211 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern 3		1 324 446	811 982
Sum finansinntekter		1 324 446	811 982
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		991 389	658 489
Annen rentekostnad		401 295	278 821
Sum finanskostnader		1 392 684	937 310
Netto finans		-68 238	-125 328
Ordinært resultat før skattekostnad		6 779 918	6 086 146
Skattekostnad 4		1 491 582	1 338 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 288 336	4 747 193
Årsresultat	5	5 288 336	4 747 193
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 288 336	4 747 193
Totalresultat		5 288 336	4 747 193
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-423 806	
Konsernbidrag		5 712 142	5 528 450
Overført fra annen egenkapital			-781 257
Sum overføringer og disponeringer	5	5 288 336	4 747 193





Organisasjonsnr: 990 590 729
KOKSTADVEGEN 38 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 825 907	4 706 372
Sum immaterielle eiendeler		4 825 907	4 706 372
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	14 183 367	6 478 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1		
Sum varige driftsmidler		14 183 367	6 478 429
Sum anleggsmidler		19 009 275	11 184 801
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			159 019
Andre kortsiktige fordringer		1 652 470	60 445
Konsernfordringer	3	21 929 877	28 040 246
Sum fordringer		23 582 347	28 259 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		681 084	160 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 084	160 545
Sum omløpsmidler		24 263 431	28 420 255
SUM EIENDELER		43 272 706	39 605 056
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	5, 7	2 376 000	2 376 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	5	164 125	87 931
Sum innskutt egenkapital		2 540 125	2 463 931



Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital		2 540 125	2 463 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	6 250 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 250 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		6 250 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 296 975	287 289
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	31 182 319	29 351 811
Annen kortsiktig gjeld		3 286	2 025
Sum kortsiktig gjeld		34 482 580	29 641 125
Sum gjeld		40 732 580	37 141 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 272 706	39 605 056



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 2023 Kokstadvegen 38 AS

Org.nr.: 990 590 729



Kokstadvegen 38 AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Leieinntekter	10 084 165	10 272 248
	Sum driftsinntekter	<u>10 084 165</u>	<u>10 272 248</u>
1	Avskrivning på driftsmidler	1 924 383	2 497 302
2	Annen driftskostnad	1 311 626	1 563 472
	Sum driftskostnader	<u>3 236 009</u>	<u>4 060 774</u>
	Driftsresultat	<u>6 848 156</u>	<u>6 211 474</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
3	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 324 446	811 982
3	Rentekostnad til foretak i samme konsern	991 389	658 489
	Annen rentekostnad	401 295	278 821
	Resultat av finansposter	<u>-68 238</u>	<u>-125 328</u>
	Resultat før skattekostnad	<u>6 779 918</u>	<u>6 086 146</u>
4	Skattekostnad	<u>1 491 582</u>	<u>1 338 953</u>
5	Årsresultat	<u>5 288 336</u>	<u>4 747 193</u>
	OVERFØRINGER		
	Overført fra annen innskutt egenkapital	423 806	0
	Overført fra annen egenkapital	0	-781 257
	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	5 712 142	5 528 450
5	Sum overføringer	<u>5 288 336</u>	<u>4 747 193</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
4	Utsatt skattefordel	4 825 907	4 706 372
	Sum immaterielle eiendeler	<u>4 825 907</u>	<u>4 706 372</u>
	Varige driftsmidler		
1, 6	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14 183 367	6 478 429
	Sum varige driftsmidler	<u>14 183 367</u>	<u>6 478 429</u>
	Sum anleggsmidler	<u>19 009 275</u>	<u>11 184 801</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	0	159 019
3	Fordring på konsernselskaper	21 929 877	28 040 246
	Andre kortsiktige fordringer	1 652 470	60 445
	Sum fordringer	<u>23 582 347</u>	<u>28 259 710</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>681 084</u>	<u>160 545</u>
	Sum omløpsmidler	<u>24 263 431</u>	<u>28 420 255</u>
	SUM EIENDELER	<u>43 272 706</u>	<u>39 605 056</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
5, 7	Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	2 376 000	2 376 000
5	Annen innskutt egenkapital	164 125	87 931
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 540 125</u>	<u>2 463 931</u>
	Sum egenkapital	<u>2 540 125</u>	<u>2 463 931</u>
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	7 500 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>6 250 000</u>	<u>7 500 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	3 296 975	287 289
3	Gjeld til konsernselskaper	31 182 319	29 351 811
	Annen kortsiktig gjeld	3 286	2 025
	Sum kortsiktig gjeld	<u>34 482 580</u>	<u>29 641 125</u>
	Sum gjeld	<u>40 732 580</u>	<u>37 141 125</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>43 272 706</u>	<u>39 605 056</u>

Bergen, 28. mai 2024

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2023

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 2023

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	66 781 389	3 955 979	3 360 829	74 098 197
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 629 321			9 629 321
Anskaffelseskost 31.12.23	76 410 710	3 955 979	3 360 829	83 727 518
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	65 649 621	3 894 530		69 544 151
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	65 649 621	3 894 530	0	69 544 151
Bokført verdi 31.12.23	10 761 089	61 449	3 360 829	14 183 367
Årets ordinære avskrivninger	1 894 283	30 100		1 924 383
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:	2023
Lovpålagt revisjon	32 800
Regnskapsteknisk bistand	6 500
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	5 100
Sum	44 400

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	2023	2022
H-Invest AS	17 625 036	23 694 656
Godvik Næringspark AS	3 590 163	2 639 423
Øvre Ole Bulls plass AS	214 678	206 167
Mottatt konsernbidrag	500 000	1 500 000
Sum	21 929 877	28 040 246

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2023	2022
Theodor Eiendom AS	17 747 814	18 436 628
Bredalsmarken 15 AS	6 111 246	3 827 426
Skyldig konsernbidrag	7 323 259	7 087 757
Sum	31 182 319	29 351 811



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 611 117	1 559 307
Endring i utsatt skattefordel	-119 535	-220 354
Skattekostnad ordinært resultat	1 491 582	1 338 953
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 779 918	6 086 146
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	543 341	1 001 611
Avgitt konsernbidrag	-7 323 259	-7 087 757
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 611 117	1 559 307
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 611 117	-1 559 307
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-21 997 307	-21 469 308	527 999
Gevinst – og tapskonto	61 365	76 707	15 341
Sum	-21 935 942	-21 392 601	543 341
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 935 942	-21 392 601	543 341
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 825 907	-4 706 372	119 535

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	2 376 000	87 931	0	2 463 931
Årets resultat			5 288 336	5 288 336
Konsernbidrag mottatt		500 000		500 000
Konsernbidrag avgitt		-423 806	-5 288 336	-5 712 142
Pr. 31.12.2023	2 376 000	164 125	0	2 540 125



Kokstadvegen 38 AS Noter til regnskapet 2023

Note 6 Annen langsiktig gjeld, pantstillelser, m.v.

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 000 000	6 250 000
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250 000	1 250 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	7 500 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Bygning og tomt	14 183 367	6 478 429

Det er stilt sikkerhet med fast eiendom for kr 35.000.000 per 31.12.2023.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kokstadvegen 38 AS pr. 31.12.2023 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



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013, Postterminalen
NO-5008 Bergen
Norway

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

Til generalforsamlingen i Kokstadvegen 38 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadvegen 38 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kokstadvegen 38 AS

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. mai 2024
Deloitte AS

Unni-Renate Moe
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Moe, Unni-Renate	2024-05-29

Identification

 bankID Moe, Unni-Renate



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2023 Kokstadvegen 38 AS

Org.nr.: 990 590 729



Kokstadvegen 38 AS
Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Leieinntekter	10 084 165	10 272 248
	Sum driftsinntekter	<u>10 084 165</u>	<u>10 272 248</u>
1	Avskrivning på driftsmidler	1 924 383	2 497 302
2	Annen driftskostnad	1 311 626	1 563 472
	Sum driftskostnader	<u>3 236 009</u>	<u>4 060 774</u>
	Driftsresultat	<u>6 848 156</u>	<u>6 211 474</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
3	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 324 446	811 982
3	Rentekostnad til foretak i samme konsern	991 389	658 489
	Annen rentekostnad	401 295	278 821
	Resultat av finansposter	<u>-68 238</u>	<u>-125 328</u>
	Resultat før skattekostnad	<u>6 779 918</u>	<u>6 086 146</u>
4	Skattekostnad	<u>1 491 582</u>	<u>1 338 953</u>
5	Årsresultat	<u>5 288 336</u>	<u>4 747 193</u>
	OVERFØRINGER		
	Overført fra annen innskutt egenkapital	423 806	0
	Overført fra annen egenkapital	0	-781 257
	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	5 712 142	5 528 450
5	Sum overføringer	<u>5 288 336</u>	<u>4 747 193</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
4	Utsatt skattefordel	4 825 907	4 706 372
	Sum immaterielle eiendeler	<u>4 825 907</u>	<u>4 706 372</u>
	Varige driftsmidler		
1, 6	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14 183 367	6 478 429
	Sum varige driftsmidler	<u>14 183 367</u>	<u>6 478 429</u>
	Sum anleggsmidler	<u>19 009 275</u>	<u>11 184 801</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	0	159 019
3	Fordring på konsernselskaper	21 929 877	28 040 246
	Andre kortsiktige fordringer	1 652 470	60 445
	Sum fordringer	<u>23 582 347</u>	<u>28 259 710</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>681 084</u>	<u>160 545</u>
	Sum omløpsmidler	<u>24 263 431</u>	<u>28 420 255</u>
	SUM EIENDELER	<u>43 272 706</u>	<u>39 605 056</u>



Kokstadvegen 38 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
5, 7	Aksjekapital (2.160 aksjer à kr 1.100)	2 376 000	2 376 000
5	Annen innskutt egenkapital	164 125	87 931
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 540 125</u>	<u>2 463 931</u>
	Sum egenkapital	<u>2 540 125</u>	<u>2 463 931</u>
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	7 500 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>6 250 000</u>	<u>7 500 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	3 296 975	287 289
3	Gjeld til konsernselskaper	31 182 319	29 351 811
	Annen kortsiktig gjeld	3 286	2 025
	Sum kortsiktig gjeld	<u>34 482 580</u>	<u>29 641 125</u>
	Sum gjeld	<u>40 732 580</u>	<u>37 141 125</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>43 272 706</u>	<u>39 605 056</u>

Bergen, 28. mai 2024

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder



Kokstadvegen 38 AS

Noter til regnskapet 2023

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 2023

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	66 781 389	3 955 979	3 360 829	74 098 197
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 629 321			9 629 321
Anskaffelseskost 31.12.23	76 410 710	3 955 979	3 360 829	83 727 518
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	65 649 621	3 894 530		69 544 151
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	65 649 621	3 894 530	0	69 544 151
Bokført verdi 31.12.23	10 761 089	61 449	3 360 829	14 183 367
Årets ordinære avskrivninger	1 894 283	30 100		1 924 383
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:	2023
Lovpålagt revisjon	32 800
Regnskapsteknisk bistand	6 500
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	5 100
Sum	44 400

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	2023	2022
H-Invest AS	17 625 036	23 694 656
Godvik Næringspark AS	3 590 163	2 639 423
Øvre Ole Bulls plass AS	214 678	206 167
Mottatt konsernbidrag	500 000	1 500 000
Sum	21 929 877	28 040 246

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2023	2022
Theodor Eiendom AS	17 747 814	18 436 628
Bredalsmarken 15 AS	6 111 246	3 827 426
Skyldig konsernbidrag	7 323 259	7 087 757
Sum	31 182 319	29 351 811



Kokstadvegen 38 AS Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 611 117	1 559 307
Endring i utsatt skattefordel	-119 535	-220 354
Skattekostnad ordinært resultat	1 491 582	1 338 953
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 779 918	6 086 146
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	543 341	1 001 611
Avgitt konsernbidrag	-7 323 259	-7 087 757
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 611 117	1 559 307
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 611 117	-1 559 307
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-21 997 307	-21 469 308	527 999
Gevinst – og tapskonto	61 365	76 707	15 341
Sum	-21 935 942	-21 392 601	543 341
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 935 942	-21 392 601	543 341
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 825 907	-4 706 372	119 535

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	2 376 000	87 931	0	2 463 931
Årets resultat			5 288 336	5 288 336
Konsernbidrag mottatt		500 000		500 000
Konsernbidrag avgitt		-423 806	-5 288 336	-5 712 142
Pr. 31.12.2023	2 376 000	164 125	0	2 540 125



Kokstadvegen 38 AS Noter til regnskapet 2023

Note 6 Annen langsiktig gjeld, pantstillelser, m.v.

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 000 000	6 250 000
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250 000	1 250 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 250 000	7 500 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Bygning og tomt	14 183 367	6 478 429

Det er stilt sikkerhet med fast eiendom for kr 35.000.000 per 31.12.2023.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kokstadvegen 38 AS pr. 31.12.2023 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




Årsregnskap 2023 - Kokstadvegen 38 AS

Name	Date	Name	Date
Hestness, Casper	2024-05-28	Fæø, Ole-Jørgen	2024-05-28

Identification

 bankID™ Hestness, Casper

Identification

 bankID™ Fæø, Ole-Jørgen
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))