



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 5 AS
Forretningsadresse: c/o Odfjell Eiendom AS
Nygårdsgaten 114
5008 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: Tore Odfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 220 412	3 756 366
Sum inntekter		4 220 412	3 756 366
Kostnader			
Avskrivning	4	4 241 693	4 276 705
Annen driftskostnad	2	1 269 518	1 302 162
Sum kostnader		5 511 211	5 578 867
Driftsresultat		-1 290 799	-1 822 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 034	
Sum finansinntekter		2 034	
Annen finanskostnad		1 428 752	939 002
Sum finanskostnader		1 428 752	939 002
Netto finans		-1 426 718	-939 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 717 517	-2 761 503
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-597 854	-607 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 119 663	-2 153 972
Årsresultat		-2 119 663	-2 153 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-2 119 663	-2 153 972
Sum overføringer og disponeringer		-2 119 663	-2 153 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	66 631 068	70 856 411
Sum varige driftsmidler		66 631 068	70 856 411
Sum anleggsmidler		66 631 068	70 856 411
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 062	
Andre fordringer		111 387	51 125
Sum fordringer		119 449	51 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 475 311	1 793 335
Sum omløpsmidler		2 594 760	1 844 460
SUM EIENDELER		69 225 828	72 700 871
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	34 900 000	34 900 000
Sum innskutt egenkapital		35 100 000	35 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-16 109 546	-13 989 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-16 109 546	-13 989 883
Sum egenkapital		18 990 454	21 110 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 611 303	10 209 157
Sum avsetninger for forpliktelser		9 611 303	10 209 157
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 698 492	5 081 845
Sum annen langsiktig gjeld		39 338 492	40 721 845
Sum langsiktig gjeld		48 949 795	50 931 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		872 768	478 306
Annen kortsiktig gjeld	5	412 811	181 446
Sum kortsiktig gjeld		1 285 579	659 752
Sum gjeld		50 235 374	51 590 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 225 828	72 700 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469446

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 5 AS
Forretningsadresse: c/o Odfjell Eiendom AS
Nygårdsgaten 114
5008 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: Tore Odfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 220 412	3 756 366
Sum inntekter		4 220 412	3 756 366
Kostnader			
Avskrivning	4	4 241 693	4 276 705
Annen driftskostnad	2	1 269 518	1 302 162
Sum kostnader		5 511 211	5 578 867
Driftsresultat		-1 290 799	-1 822 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 034	
Sum finansinntekter		2 034	
Annen finanskostnad		1 428 752	939 002
Sum finanskostnader		1 428 752	939 002
Netto finans		-1 426 718	-939 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 717 517	-2 761 503
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-597 854	-607 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 119 663	-2 153 972
Årsresultat		-2 119 663	-2 153 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-2 119 663	-2 153 972
Sum overføringer og disponeringer		-2 119 663	-2 153 972



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4

66 631 068

70 856 411

Sum varige driftsmidler

66 631 068

70 856 411

Sum anleggsmidler

66 631 068

70 856 411

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

8 062

Andre fordringer

111 387

51 125

Sum fordringer

119 449

51 125

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 475 311

1 793 335

Sum omløpsmidler

2 594 760

1 844 460

SUM EIENDELER

69 225 828

72 700 871

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 7

200 000

200 000

Overkurs

6

34 900 000

34 900 000

Sum innskutt egenkapital

35 100 000

35 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6

-16 109 546

-13 989 883

Sum opptjent egenkapital

-16 109 546

-13 989 883

Sum egenkapital

18 990 454

21 110 117

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

3

9 611 303

10 209 157

Sum avsetninger for
forpliktelse

9 611 303

10 209 157



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 698 492	5 081 845
Sum annen langsiktig gjeld		39 338 492	40 721 845
Sum langsiktig gjeld		48 949 795	50 931 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		872 768	478 306
Annen kortsiktig gjeld	5	412 811	181 446
Sum kortsiktig gjeld		1 285 579	659 752
Sum gjeld		50 235 374	51 590 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 225 828	72 700 871



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	200.00	200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
FOB AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer
Farvatn Capital AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk. Selskapet har ingen ansatte, og således ikke krav om OTP. Administrasjon foretas av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32000.00	25432.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	930.00	647.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32930.00	26079.00

Note



Kokstadflaten 5 AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: T10TB-EJBT-UU30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



Kokstadflaten 5 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>4 220 412</u>	<u>3 756 366</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	4 241 693	4 276 705
Annen driftskostnad	2	<u>1 269 518</u>	<u>1 302 162</u>
Sum driftskostnader		<u>5 511 211</u>	<u>5 578 867</u>
Driftsresultat		<u>-1 290 799</u>	<u>-1 822 501</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 034	0
Annen finanskostnad		<u>1 428 752</u>	<u>939 002</u>
Netto finansposter		<u>-1 426 718</u>	<u>-939 002</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 717 517</u>	<u>-2 761 503</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-597 854</u>	<u>-607 531</u>
Årsresultat		<u>-2 119 663</u>	<u>-2 153 972</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-2 119 663</u>	<u>-2 153 972</u>

Penneo Dokumentnøkkel: T10TB-EJBT-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



Kokstadflaten 5 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>66 631 068</u>	<u>70 856 411</u>
Sum varige driftsmidler		<u>66 631 068</u>	<u>70 856 411</u>
Sum anleggsmidler		<u>66 631 068</u>	<u>70 856 411</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		8 062	0
Andre fordringer		<u>111 387</u>	<u>51 125</u>
Sum fordringer		<u>119 449</u>	<u>51 125</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 475 311</u>	<u>1 793 335</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 594 760</u>	<u>1 844 460</u>
Sum eiendeler		<u>69 225 828</u>	<u>72 700 871</u>

Penneo Dokumentnrøktei: T10TB-EJBTJ-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



Kokstadflaten 5 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	34 900 000	34 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>35 100 000</u>	<u>35 100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-16 109 546	-13 989 883
Sum opptjent egenkapital		<u>-16 109 546</u>	<u>-13 989 883</u>
Sum egenkapital		<u>18 990 454</u>	<u>21 110 117</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	9 611 303	10 209 157
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 611 303</u>	<u>10 209 157</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 698 492	5 081 845
Sum annen langsiktig gjeld		<u>39 338 492</u>	<u>40 721 845</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		872 768	478 306
Annen kortsiktig gjeld	5	412 811	181 446
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 285 579</u>	<u>659 752</u>
Sum gjeld		<u>50 235 374</u>	<u>51 590 754</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 225 828</u>	<u>72 700 871</u>

31. desember 2022
Bergen, 5. mai 2023

Tore Odffjell
Styreleder

Fredrik Advocaat Lund
Styremedlem

Penneo Dokumentnrøktei: T10TB-EJBTJ-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte, og således ikke krav om OTP. Administrasjon foretas av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022
Revisjon	32 000
Andre tjenester	930

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-597 854	-607 531
Årets totale skattekostnad	<u>-597 854</u>	<u>-607 531</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 717 517	-2 761 503
Endring i midlertidige forskjeller	<u>3 710 188</u>	<u>3 719 943</u>
Alminnelig inntekt	992 671	958 440
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-992 671</u>	<u>-958 440</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	49 262 292	52 913 790
Gevinst- og tapskonto	<u>234 758</u>	<u>293 448</u>
Sum	<u>49 497 050</u>	<u>53 207 238</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-5 809 308</u>	<u>-6 801 979</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>43 687 742</u>	<u>46 405 259</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 611 303	10 209 157

Penneo Dokumentnøkkel: T10TB-EJBT-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Varige driftsmidler

				Sum
	Tomter	Forretningsbygg inkl. merverdi	Teknisk installasjon	
Anskaffelseskost 01.01.	1 830 920	108 168 301	2 282 858	112 317 418
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	16 350	0	16 350
Anskaffelseskost 31.12.	1 830 920	108 184 651	2 282 858	112 333 768
Akk.avskrivning 31.12.	0	-44 027 010	-1 640 351	-45 702 700
Balanseført pr. 31.12.	1 830 920	64 157 641	642 507	66 631 068
Årets avskrivninger	0	3 841 206	400 487	4 241 693
Økonomisk levetid		0-50 år	30 år	

I forbindelse med fusjonen med Kokstadflaten 5 AS i 2019 er det bokført en merverdi på bygningene. Pr.31.12.2022 er bokført verdi kr. 60 317 262.

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 640 000	35 640 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Bygg inkludert merverdi	66 631 068	70 856 411
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2022	2021
Aksjonærlån	3 698 492	5 081 845

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	34 900 000	-13 989 883	21 110 117
Årsresultat	0	0	-2 119 663	-2 119 663
Egenkapital 31.12.	200 000	34 900 000	-16 109 546	18 990 454



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	200	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
FOB AS	500	50 %	50 %
Farvatn Capital AS	500	50 %	50 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Penneo Dokumentnrøktei: T10TB-EJBTJ-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E



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."

Tore Odffjell

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-1429213

IP: 88.89.xxx.xxx

2023-05-08 20:44:21 UTC



Fredrik Advocaat Lund

Underskriver

Serienummer: 9578-5992-4-2937102

IP: 80.212.xxx.xxx

2023-05-09 07:13:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T10TB-EJBT-UJ30-OZQEQ-CEZBY-AM18E

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kokstadflaten 5 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadflaten 5 AS 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 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 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, 30. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 8J1GW-WGVQN-0710G-FXV0V-6LJGL-MGMEF



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."

Jørn Knutsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3012515

IP: 88.92.xxx.xxx

2023-05-30 16:52:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8JTGW-WGVQN-07T0G-FXV0V-6U6L-MGMEE

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>



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte, og således ikke krav om OTP. Administrasjon foretas av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022
Revisjon	32 000
Andre tjenester	930

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-597 854	-607 531
Årets totale skattekostnad	<u>-597 854</u>	<u>-607 531</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 717 517	-2 761 503
Endring i midlertidige forskjeller	<u>3 710 188</u>	<u>3 719 943</u>
Alminnelig inntekt	992 671	958 440
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-992 671</u>	<u>-958 440</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	49 262 292	52 913 790
Gevinst- og tapskonto	<u>234 758</u>	<u>293 448</u>
Sum	<u>49 497 050</u>	<u>53 207 238</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-5 809 308</u>	<u>-6 801 979</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>43 687 742</u>	<u>46 405 259</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 611 303	10 209 157



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Varige driftsmidler

				Sum
	Tomter	Forretningsbygg inkl. merverdi	Teknisk installasjon	
Anskaffelseskost 01.01.	1 830 920	108 168 301	2 282 858	112 317 418
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	16 350	0	16 350
Anskaffelseskost 31.12.	1 830 920	108 184 651	2 282 858	112 333 768
Akk.avskrivning 31.12.	0	-44 027 010	-1 640 351	-45 702 700
Balanseført pr. 31.12.	1 830 920	64 157 641	642 507	66 631 068
Årets avskrivninger	0	3 841 206	400 487	4 241 693
Økonomisk levetid		0-50 år	30 år	

I forbindelse med fusjonen med Kokstadflaten 5 AS i 2019 er det bokført en merverdi på bygningene. Pr.31.12.2022 er bokført verdi kr. 60 317 262.

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 640 000	35 640 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Bygg inkludert merverdi	66 631 068	70 856 411
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2022	2021
Aksjonærlån	3 698 492	5 081 845

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	34 900 000	-13 989 883	21 110 117
Årsresultat	0	0	-2 119 663	-2 119 663
Egenkapital 31.12.	200 000	34 900 000	-16 109 546	18 990 454



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	200	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
FOB AS	500	50 %	50 %
Farvatn Capital AS	500	50 %	50 %
Sum	1 000	100 %	100 %
