



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 128 954	4 824 162
Annen driftsinntekt		4 400	119 781
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 133 354</b>	<b>4 943 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	3 077 710	2 867 645
Annen driftskostnad	2	633 500	4 315 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 711 210</b>	<b>7 182 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 422 144</b>	<b>-2 238 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 780	3 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 780</b>	<b>3 359</b>
Annen finanskostnad		2 573 652	2 329 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 573 652</b>	<b>2 329 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 571 872</b>	<b>-2 326 393</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 149 728</b>	<b>-4 565 316</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-252 941	-1 004 369
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer udekket tap	6	-896 787	-3 560 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	61 875 360	64 953 070
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 875 360</b>	<b>64 953 070</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 875 360</b>	<b>64 953 070</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		166 515	
Andre fordringer		146 564	55 986
<b>Sum fordringer</b>		<b>313 079</b>	<b>55 986</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>497 470</b>	<b>91 830</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>810 549</b>	<b>147 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 685 909</b>	<b>65 100 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	34 900 000	34 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 100 000</b>	<b>35 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-20 567 281	-19 670 494



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 567 281</b>	<b>-19 670 494</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 532 719</b>	<b>15 429 506</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	8 353 993	8 606 934
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 353 993</b>	<b>8 606 934</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 077 296	3 827 584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 717 296</b>	<b>39 467 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 071 289</b>	<b>48 074 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 984	1 043 551
Skyldige offentlige avgifter		38 917	
Annen kortsiktig gjeld			553 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 901</b>	<b>1 596 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 153 190</b>	<b>49 671 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 685 909</b>	<b>65 100 886</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 596988

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 584 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 5 AS  
Forretningsadresse: c/o Odfjell Eiendom AS  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 922 584 400  
KOKSTADFLATEN 5 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		5 128 954	4 824 162
Annen driftsinntekt		4 400	119 781
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 133 354</b>	<b>4 943 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	3 077 710	2 867 645
Annen driftskostnad	2	633 500	4 315 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 711 210</b>	<b>7 182 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 422 144</b>	<b>-2 238 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 780	3 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 780</b>	<b>3 359</b>
Annen finanskostnad		2 573 652	2 329 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 573 652</b>	<b>2 329 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 571 872</b>	<b>-2 326 393</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-252 941	-1 004 369
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer udekket tap	6	-896 787	-3 560 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-896 787</b>	<b>-3 560 947</b>



Organisasjonsnr: 922 584 400  
KOKSTADFLATEN 5 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 5 61 875 360 64 953 070  
Sum varige driftsmidler 61 875 360 64 953 070

Sum anleggsmidler 61 875 360 64 953 070

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 166 515  
Andre fordringer 146 564 55 986  
Sum fordringer 313 079 55 986

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 497 470 91 830

Sum omløpsmidler 810 549 147 816

**SUM EIENDELER 62 685 909 65 100 886**

### 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

Udekket tap 6 -20 567 281 -19 670 494  
Sum opptjent egenkapital -20 567 281 -19 670 494

Sum egenkapital 14 532 719 15 429 506

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 8 353 993 8 606 934  
Sum avsetninger for forpliktelseser 8 353 993 8 606 934



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 077 296	3 827 584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 717 296</b>	<b>39 467 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 071 289</b>	<b>48 074 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 984	1 043 551
Skyldige offentlige avgifter		38 917	
Annen kortsiktig gjeld			553 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 901</b>	<b>1 596 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 153 190</b>	<b>49 671 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 685 909</b>	<b>65 100 886</b>



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. Forretningsfører er Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50053.00	32109.00

  

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2344.00	992.00

  

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	52397.00	33101.00

**Note**





Kokstadflaten 5 AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: DTGHE-0VYSF-241Q0-HU1Q8-JAWA4-RSC1Y



## Kokstadflaten 5 AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		5 128 954	4 824 162
Annen driftsinntekt		4 400	119 781
Sum driftsinntekter		<u>5 133 354</u>	<u>4 943 943</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	3 077 710	2 867 645
Annen driftskostnad	2	633 500	4 315 221
Sum driftskostnader		<u>3 711 210</u>	<u>7 182 866</u>
Driftsresultat		<u>1 422 144</u>	<u>-2 238 923</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 780	3 359
Annen finanskostnad		2 573 652	2 329 752
Netto finansposter		<u>-2 571 872</u>	<u>-2 326 393</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 149 728</u>	<u>-4 565 316</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-252 941</u>	<u>-1 004 369</u>
Årsresultat		<u>-896 787</u>	<u>-3 560 947</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer udekket tap	6	-896 787	-3 560 947

Penneo Dokumentnøkkel: DTGHE-0VYSF-241Q0-HU1Q8-JAWA4-RSC1Y



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	61 875 360	64 953 070
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		166 515	0
Andre fordringer		146 564	55 986
Sum fordringer		<u>313 079</u>	<u>55 986</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>497 470</u>	<u>91 830</u>
Sum omløpsmidler		<u>810 549</u>	<u>147 816</u>
Sum eiendeler		<u>62 685 909</u>	<u>65 100 886</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DTGHE-0YYSF-24TQ0-HU1Q8-JAWA4-RSC1Y



## Kokstadflaten 5 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<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>			
Udekket tap	6	-20 567 281	-19 670 494
Sum egenkapital		<u>14 532 719</u>	<u>15 429 506</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	8 353 993	8 606 934
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	35 640 000	35 640 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 077 296	3 827 584
Sum annen langsiktig gjeld		<u>39 717 296</u>	<u>39 467 584</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		42 984	1 043 551
Skyldige offentlige avgifter		38 917	0
Annen kortsiktig gjeld		0	553 311
Sum kortsiktig gjeld		<u>81 901</u>	<u>1 596 862</u>
Sum gjeld		<u>48 153 190</u>	<u>49 671 380</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>62 685 909</u>	<u>65 100 886</u>

Bergen, 8. mai 2025

Tore Odfjell  
Styreleder

Fredrik Advocaat Lund  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: DTGHE-0VY5F-24TQ0-HU1Q8-JAWA4-R5CIY



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 2024

#### 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. Forretningsfører er Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>
Revisjon	50 053
Andre tjenester	2 344

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	-252 941	-1 004 369
Årets totale skattekostnad	<u>-252 941</u>	<u>-1 004 369</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 149 728	-4 565 317
Endring i midlertidige forskjeller	2 433 362	2 181 752
Alminnelig inntekt	1 283 634	-2 383 565
Anvendt fremførbart underskudd	-1 283 634	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 383 565</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler inkl goodwill	44 723 515	47 127 492
Gevinst- og tapskonto	150 245	187 806
Renteswap	8 176	0
Sum	<u>44 881 936</u>	<u>47 315 298</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-6 909 239	-8 192 873
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>37 972 697</u>	<u>39 122 425</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 353 993	8 606 934



## Kokstadflaten 5 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Varige driftsmidler

				Sum
	<b>Tomter</b>	<b>Forretningsbygg inkl. merverdi</b>	<b>Teknisk installasjon</b>	
Anskaffelseskost 01.01.	1 830 920	108 491 143	3 166 013	113 488 076
Anskaffelseskost 31.12.	1 830 920	108 491 143	3 166 013	113 488 076
Akk.avskrivning 31.12.	0	-49 805 979	-1 806 737	-51 612 716
Balanseført pr. 31.12.	1 830 920	58 685 164	1 359 276	61 875 360
Årets avskrivninger	0	2 963 206	114 504	3 077 710
Avskrivningsplan Økonomisk levetid		Lineær 0-50 år	Lineær 30 år	

I forbindelse med fusjon i 2019 er det bokført merverdi på bygning. Pr. 31.12.2024 er balanseført merverdi kr. 54 572 762.

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 640 000	35 640 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bygg inkludert merverdi	61 875 360	64 953 070
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjonærlån	4 077 296	3 827 584

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 35 640 000.

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	200 000	34 900 000	-19 670 494	15 429 506
Årsresultat	0	0	-896 787	-896 787
Egenkapital 31.12.	200 000	34 900 000	-20 567 281	14 532 719



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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	Eierandel	Stemmeandel
FOB AS	500	50 %	50 %
FARVATN CAPITAL AS	500	50 %	50 %
Sum	1 000	100 %	100 %



# 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."

## Lund, Fredrik Advocaat

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2937102

IP: 212.125.xxx.xxx

2025-05-08 08:46:57 UTC



## Odfjell, Tore

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-1429213

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-05-08 09:15:19 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 2024

#### 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. Forretningsfører er Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:* **2024**

Revisjon	50 053
Andre tjenester	2 344

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	-252 941	-1 004 369
Årets totale skattekostnad	<u>-252 941</u>	<u>-1 004 369</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 149 728	-4 565 317
Endring i midlertidige forskjeller	<u>2 433 362</u>	<u>2 181 752</u>
Alminnelig inntekt	1 283 634	-2 383 565
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-1 283 634</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 383 565</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler inkl goodwill	44 723 515	47 127 492
Gevinst- og tapskonto	150 245	187 806
Renteswap	<u>8 176</u>	<u>0</u>
Sum	<u>44 881 936</u>	<u>47 315 298</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-6 909 239</u>	<u>-8 192 873</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>37 972 697</u>	<u>39 122 425</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 353 993	8 606 934

---



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Varige driftsmidler

				Sum
	<b>Tomter</b>	<b>Forretningsbygg inkl. merverdi</b>	<b>Teknisk installasjon</b>	
Anskaffelseskost 01.01.	1 830 920	108 491 143	3 166 013	113 488 076
Anskaffelseskost 31.12.	1 830 920	108 491 143	3 166 013	113 488 076
Akk.avskrivning 31.12.	0	-49 805 979	-1 806 737	-51 612 716
Balanseført pr. 31.12.	1 830 920	58 685 164	1 359 276	61 875 360
Årets avskrivninger	0	2 963 206	114 504	3 077 710
Avskrivningsplan Økonomisk levetid		Lineær 0-50 år	Lineær 30 år	

I forbindelse med fusjon i 2019 er det bokført merverdi på bygning. Pr. 31.12.2024 er balanseført merverdi kr. 54 572 762.

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 640 000	35 640 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bygg inkludert merverdi	61 875 360	64 953 070
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjonærlån	4 077 296	3 827 584

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 35 640 000.

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	200 000	34 900 000	-19 670 494	15 429 506
Årsresultat	0	0	-896 787	-896 787
Egenkapital 31.12.	200 000	34 900 000	-20 567 281	14 532 719



## Kokstadflaten 5 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	1 000	200	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
FOB AS	500	50 %	50 %
FARVATN CAPITAL AS	500	50 %	50 %
Sum	1 000	100 %	100 %

---



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

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

Til generalforsamlingen i Kokstadflaten 5 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadflaten 5 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: OKSZ8-FEFTL-87JG6-G5FOD-24UNX-YUCQ8



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir 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 revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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

KPMG AS

Dejan Grahovac  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0K5Z8-EEFTL-87JC6-G5FOD-24UNX-YUCQ8



# 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."

## Grahovac, Dejan

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3022838

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-25 11:05:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0KSZ8-FEFTL-87JC6-G5FOD-24UNX-YUCQ8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.