



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 883 618  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 824 232	9 508 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 824 232</b>	<b>9 508 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	2 777 498	2 769 488
Annen driftskostnad	2	1 262 566	1 345 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 040 064</b>	<b>4 115 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 784 168</b>	<b>5 392 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			15
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>15</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		573 558	837 590
Annen finanskostnad		242	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>573 800</b>	<b>837 590</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 800</b>	<b>-837 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 210 368</b>	<b>4 555 187</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 146 281	1 002 141
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 815 268	3 119 553
Overføringer annen egenkapital	5	248 819	433 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	77 047 467	79 816 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	7 547	15 780
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 055 014</b>	<b>79 832 512</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 055 014</b>	<b>79 832 512</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 156	25 461
Andre fordringer	7	82 029	90 774
<b>Sum fordringer</b>		<b>84 186</b>	<b>116 236</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>84 186</b>	<b>116 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 139 200</b>	<b>79 948 747</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 067	8 015 068
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 115 067</b>	<b>40 115 068</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 080 940	832 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 080 940</b>	<b>832 121</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 196 008</b>	<b>40 947 189</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 464 721	2 394 541
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 464 721</b>	<b>2 394 541</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	28 382 805	32 361 505
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 382 805</b>	<b>32 361 505</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 847 526</b>	<b>34 756 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	45 834	57 288
Annen kortsiktig gjeld	7	5 049 833	4 188 223
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 095 666</b>	<b>4 245 512</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 943 192</b>	<b>39 001 558</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 139 200</b>	<b>79 948 747</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 424529

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 883 618  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 824 232	9 508 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 824 232</b>	<b>9 508 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	2 777 498	2 769 488
Annen driftskostnad	2	1 262 566	1 345 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 040 064</b>	<b>4 115 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 784 168</b>	<b>5 392 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			15
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>15</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		573 558	837 590
Annen finanskostnad		242	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>573 800</b>	<b>837 590</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 800</b>	<b>-837 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 210 368</b>	<b>4 555 187</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 146 281	1 002 141
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 815 268	3 119 553
Overføringer annen egenkapital	5	248 819	433 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	77 047 467	79 816 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	7 547	15 780
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 055 014</b>	<b>79 832 512</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 055 014</b>	<b>79 832 512</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	2 156	25 461
Andre fordringer	7	82 029	90 774
<b>Sum fordringer</b>		<b>84 186</b>	<b>116 236</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>84 186</b>	<b>116 236</b>
-------------------------	--	---------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 139 200</b>	<b>79 948 747</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 067	8 015 068
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 115 067</b>	<b>40 115 068</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	1 080 940	832 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 080 940</b>	<b>832 121</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 196 008</b>	<b>40 947 189</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 464 721	2 394 541
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 464 721</b>	<b>2 394 541</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	28 382 805	32 361 505



Sum annen langsiktig gjeld		28 382 805	32 361 505
Sum langsiktig gjeld		30 847 526	34 756 046
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	45 834	57 288
Annen kortsiktig gjeld	7	5 049 833	4 188 223
Sum kortsiktig gjeld		5 095 666	4 245 512
Sum gjeld		35 943 192	39 001 558
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		77 139 200	79 948 747



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1200.00	120000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	18100.00	17650.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22100.00	17650.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**


Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei





**Kokstadveien Næringsbygg AS**

**Org.nr: 992 883 618**

---

 Legally signed by  
Bjørn Glemmestad  
28.04.2021

 Legally signed by  
Dagry Stensgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		9 824 232	9 508 058
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	2 777 498	2 769 488
Annen driftskostnad	2	1 262 566	1 345 808
Sum driftskostnader		4 040 064	4 115 296
Driftsresultat		5 784 168	5 392 762
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	15
Rentekostnad til foretak i samme konsern		573 558	837 590
Annen finanskostnad		242	0
Netto finansposter		-573 800	-837 575
Ordinært resultat før skattekostnad		5 210 368	4 555 187
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 146 281	1 002 141
<b>Årsresultat</b>		<b>4 064 087</b>	<b>3 553 046</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 815 268	3 119 553
Overføringer annen egenkapital	5	248 819	433 493
Sum disponert		4 064 087	3 553 046



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	77 047 467	79 816 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	7 547	15 780
Sum varige driftsmidler		<u>77 055 014</u>	<u>79 832 512</u>
Sum anleggsmidler		<u>77 055 014</u>	<u>79 832 512</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	2 156	25 461
Andre fordringer		<u>82 029</u>	<u>90 774</u>
Sum fordringer		<u>84 186</u>	<u>116 236</u>
Sum omløpsmidler		<u>84 186</u>	<u>116 236</u>
Sum eiendeler		<u>77 139 200</u>	<u>79 948 747</u>



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 067	8 015 068
Sum innskutt egenkapital		<u>40 115 067</u>	<u>40 115 068</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 080 940	832 121
Sum opptjent egenkapital		<u>1 080 940</u>	<u>832 121</u>
Sum egenkapital		<u>41 196 008</u>	<u>40 947 189</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 464 721	2 394 541
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 464 721</u>	<u>2 394 541</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	28 382 805	32 361 505
Sum annen langsiktig gjeld		<u>28 382 805</u>	<u>32 361 505</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	45 834	57 288
Annen kortsiktig gjeld	7	5 049 833	4 188 223
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 095 666</u>	<u>4 245 512</u>
Sum gjeld		<u>35 943 192</u>	<u>39 001 558</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>77 139 200</u>	<u>79 948 747</u>

Oslo, 28. april 2021

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Bjørn Glemmestad  
styremedlem, daglig leder

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Side 4



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650
Andre tjenester	4 000	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	41 164	99 242 471
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	41 164	99 242 471
Akk.avskrivning 31.12.	-15 967 123	-6 186 717	0	-33 617	-22 187 457
Balansført pr. 31.12.	54 284 560	10 519 566	12 243 341	7 547	77 055 014
Årets avskrivninger	1 933 951	835 314	0	8 233	2 777 498
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	1 076 101	879 874
Endring utsatt skatt	70 180	122 267
Årets totale skattekostnad	<u>1 146 281</u>	<u>1 002 141</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 210 368	4 555 187
Endring i midlertidige forskjeller	-318 997	-555 760
Alminnelig inntekt	4 891 371	3 999 427
Ytet konsernbidrag	-4 891 369	-3 999 427
Årets skattegrunnlag	<u>2</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	<u>11 203 275</u>	<u>10 884 278</u>
Sum	<u>11 203 275</u>	<u>10 884 278</u>
Andre forskjeller	<u>1</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 203 276</u>	<u>10 884 278</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 464 721	2 394 541
--	-----------	-----------

<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 146 281</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 146 281</u>

Effektiv skattesats *)	22 %
------------------------	------

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 068	832 121	40 947 189
Årsresultat	0	0	0	4 064 087	4 064 087
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 815 268	-3 815 268
Egenkapital 31.12.	120 000	31 980 000	8 015 068	1 080 940	41 196 008

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Kundefordringer	2 156	25 461
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Leverandørgjeld	16 639	0
Annen kortsiktig gjeld	53 237	97 137
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	28 382 805	32 361 505
Avgitt konsernbidrag	4 891 369	3 999 427
Sum	33 344 050	36 458 069

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Kokstadveien 29	77 047 467	79 816 732

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr. 370 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Kokstadveien Næringsbygg AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kokstadveien Næringsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kokstadveien Næringsbygg AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:08

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

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

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650
Andre tjenester	4 000	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	41 164	99 242 471
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	41 164	99 242 471
Akk.avskrivning 31.12.	-15 967 123	-6 186 717	0	-33 617	-22 187 457
Balansført pr. 31.12.	54 284 560	10 519 566	12 243 341	7 547	77 055 014
Årets avskrivninger	1 933 951	835 314	0	8 233	2 777 498
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	1 076 101	879 874
Endring utsatt skatt	70 180	122 267
Årets totale skattekostnad	<u>1 146 281</u>	<u>1 002 141</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 210 368	4 555 187
Endring i midlertidige forskjeller	-318 997	-555 760
Alminnelig inntekt	4 891 371	3 999 427
Ytet konsernbidrag	-4 891 369	-3 999 427
Årets skattegrunnlag	<u>2</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	11 203 275	10 884 278
Sum	<u>11 203 275</u>	<u>10 884 278</u>
Andre forskjeller	1	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 203 276</u>	<u>10 884 278</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 464 721	2 394 541
--	-----------	-----------

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

	2020
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 146 281</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 146 281</u>

Effektiv skattesats \*) 22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 068	832 121	40 947 189
Årsresultat	0	0	0	4 064 087	4 064 087
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 815 268	-3 815 268
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>120 000</b>	<b>31 980 000</b>	<b>8 015 068</b>	<b>1 080 940</b>	<b>41 196 008</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Kundefordringer	2 156	25 461
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Leverandørgjeld	16 639	0
Annen kortsiktig gjeld	53 237	97 137
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	28 382 805	32 361 505
Avgitt konsernbidrag	4 891 369	3 999 427
Sum	<u>33 344 050</u>	<u>36 458 069</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.



**Kokstadveien Næringsbygg AS**

**Org.nr: 992 883 618**

---

**Noter til regnskapet for 2020**

Alle tall i NOK



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Kokstadveien 29	77 047 467	79 816 732

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr. 370 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.