



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 701 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGEGATA 20 LARVIK AS
Forretningsadresse: C/O Solo Eiendom AS
Sanden 1
3264 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Tobias Bjerke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		883 740	732 876
Sum inntekter		883 740	732 876
Kostnader			
Annen driftskostnad		313 956	351 368
Sum kostnader		313 956	351 368
Driftsresultat		569 784	381 508
Rentekostnad til foretak i samme konsern		508 599	231 274
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader		508 599	231 276
Netto finans		-508 599	-231 276
Ordinært resultat før skattekostnad		61 185	150 232
Skattekostnad på resultat	3	13 461	33 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 724	117 181
Årsresultat		47 724	117 181
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 724	117 181
Totalresultat		47 724	117 181
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2, 2		
Avsatt til annen egenkapital	2	47 724	117 181
Sum overføringer og disponeringer		47 724	117 181



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	9 213 932	8 996 375
Sum varige driftsmidler		9 213 932	8 996 375
Sum anleggsmidler		9 213 932	8 996 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 562	
Andre kortsiktige fordringer		43 998	42 920
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		83 560	42 920
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7		
Sum omløpsmidler		83 560	42 920
SUM EIENDELER		9 297 492	9 039 295
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	164 906	117 182
Udekket tap	2		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		164 906	117 182
Sum egenkapital		194 906	147 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	46 512	33 051
Sum avsetninger for forpliktelser		46 512	33 051
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		46 512	33 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 092	55 023
Skyldig offentlige avgifter		5 270	1 918
Kortsiktig konserngjeld	4, 6, 7	8 996 253	8 799 389
Annen kortsiktig gjeld		1 460	2 732
Sum kortsiktig gjeld		9 056 074	8 859 062
Sum gjeld		9 102 586	8 892 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 297 492	9 039 295



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444531

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 701 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGEGATA 20A AS
Forretningsadresse: C/O Solo Eiendom AS
Sanden 1
3264 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Tobias Bjerke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 824 701 652
KONGEGATA 20A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		883 740	732 876
Sum inntekter		883 740	732 876
Kostnader			
Annen driftskostnad		313 956	351 368
Sum kostnader		313 956	351 368
Driftsresultat		569 784	381 508
Rentekostnad til foretak i samme konsern		508 599	231 274
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader		508 599	231 276
Netto finans		-508 599	-231 276
Ordinært resultat før skattekostnad		61 185	150 232
Skattekostnad på resultat	3	13 461	33 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 724	117 181
Årsresultat		47 724	117 181
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 724	117 181
Totalresultat		47 724	117 181
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2, 2		
Avsatt til annen egenkapital	2	47 724	117 181
Sum overføringer og disponeringer		47 724	117 181



Organisasjonsnr: 824 701 652
KONGEGATA 20A AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	4, 5	9 213 932	8 996 375
--------------	------	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler		9 213 932	8 996 375
--------------------------------	--	------------------	------------------

Sum anleggsmidler		9 213 932	8 996 375
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		39 562	
-----------------	--	--------	--

Andre kortsiktige fordringer		43 998	42 920
------------------------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	6		
-------------------	---	--	--

Sum fordringer		83 560	42 920
-----------------------	--	---------------	---------------

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.	7		
----	---	--	--

Sum omløpsmidler		83 560	42 920
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		9 297 492	9 039 295
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	164 906	117 182
-------------------	---	---------	---------

Udekket tap	2		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		164 906	117 182
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital		194 906	147 182
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	46 512	33 051
--------------	---	--------	--------

Sum avsetninger for forpliktelser		46 512	33 051
--	--	---------------	---------------



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	46 512	33 051
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 092	55 023
Skyldig offentlige avgifter	5 270	1 918
Kortsiktig konserngjeld 4, 6, 7	8 996 253	8 799 389
Annen kortsiktig gjeld	1 460	2 732
Sum kortsiktig gjeld	9 056 074	8 859 062
Sum gjeld	9 102 586	8 892 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 297 492	9 039 295



Organisasjonsnr: 824 701 652
KONGEGATA 20A AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

KONGEGATA 20 A AS

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi.

Skatt

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 000 aksjer á kr 1. Alle aksjer har like rettigheter.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Solo Utleiebolig AS	30 000	100 %



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

KONGEGATA 20 A AS

Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.22	30 000	117 181	147 181
Årets resultat		47 724	47 724
Egenkapital pr. 31.12.23	30 000	164 905	194 905

Regnskapet er satt opp med tanke på fortsatt drift.
Ifølge uavhengige takster, så er det betydelige merverdier i eiendommen. Styret mener reell egenkapital og soliditeten i selskapet og konsernet er tilfredsstillende.

Note 3 Skattekostnad

Beregning av utsatt skattefordel og endring i utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
Varige driftsmidler	0	297 644	297 644
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	297 644	297 644

Underskudd til fremføring		-86 225	-147 411
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-) i balansen		211 419	150 233

Utsatt skatt

Utsatt skatt/ skattefordel (-) (22 % av grunnlag utsatt skattefordel)		46 512	33 051
Herav ikke balanseført		0	0
Utsatt skatt/skattefordel (-) i balansen		46 512	33 051

Grunnlag for betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	61 185	150 232
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	61 185	150 232
Endring i midlertidige forskjeller	0	-297 644
Grunnlag for betalbar skatt før benyttelse av underskudd til fremføring	61 186	-147 411
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	61 186	-147 411
Avgitt konsernbidrag	0	0
Benyttet underskudd til fremføring	-61 186	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	0	-147 411

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	13 461	33 051
Skattekostnad	13 461	33 051

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

KONGEGATA 20 A AS

Note 4 Pantstillelser

Pantsikret gjeld i Solo Utleiebolig (med solidaransvar i konsernet):	2023	2022
DnB (Solo Utleiebolig AS)	84 280 500	99 521 500
DnB (Solo Næring AS)	12 972 000	13 248 000
Fundingpartner	30 000 000	17 300 000
Aprila Bank	950 000	500 000
Sum pantsikret gjeld	128 202 500	130 569 500

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Tomter og bygninger - Brannvaktgate 1 AS	5 778 834	5 417 157
Tomter og bygninger - Kongegata 20A AS	9 213 932	8 996 376
Tomter og bygninger - Romberggata 2 AS	6 520 023	6 399 483
Tomter og bygninger - Solo Coliving AS	8 642 176	19 577 481
Tomter og bygninger - Storgata 23 Larvik AS	7 885 721	7 885 721
Tomter og bygninger - Reipbanegata 10 og 12 AS		4 132 169
Tomter og bygninger - Storgata 9 og 11 AS	8 020 626	7 937 501
Tomter og bygninger - AAG Larvik AS	30 532 885	29 552 017
Tomter og bygninger - Heddalsvegen 46 - 52 Notodden AS	12 381 907	10 046 375
Tomter og bygninger - Mariusgården AS	953 052	723 873
Tomter og bygninger - Sønsebergveien 1 AS	7 799 655	8 435 188
Tomter og bygninger - Øvre Torggate 29 AS	14 384 575	14 373 295
Sum bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	112 113 386	123 476 636

Selskapene i konsernet er del av konsernkontoordning, og således er samtlige selskap solidarisk ansvarlige for enhver forpliktelse overfor banken som har ytt kreditt.

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Utleieboliger	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	8 996 375	8 996 375
Tilgang	217 556	217 556
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 213 932	9 213 932
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Balanseført verdi 31.12.	9 213 932	9 213 932
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	Evig	
Avskrivningsplan	Ingen	

Note 6 Mellomværende med nærstående selskap og ledende personer

Gjeld til nærstående parter/selskap:	Konserngjeld	
	2023	2022
Gjeld konsernkonto - se note 7	12 235 113	0
Solo Eiendom AS	246 917	
Sum konserngjeld	12 482 030	8 749 336



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

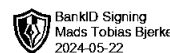
KONGEGATA 20 A AS

Note 7 Konsernkonto

Konsernkonto	Mellomværende konsernkonto	
	2023	2022
Solo Eiendom AS	31 826 754	28 157 307
Solo Utleiebolig AS	69 732 850	78 368 795
AAG Larvik AS	-25 865 011	-25 363 876
Brannvaktsgate 1 AS	-5 944 110	-5 547 742
Heddalsvegen 46-52 Notodden AS	-12 235 113	
Kongegata 20A AS	-8 749 336	-8 799 389
Mariusgården AS	-249 138	-181 264
Reipbanegata 10 og 12 AS		-3 828 449
Romberggata 2 AS	-5 271 489	-5 576 456
Solo Utvikling AS	68 589	82 058
Solo Minilager AS	38 889	119 447
Solo Næring AS	6 605 176	7 494 560
Storgata 23 Larvik AS	-7 979 997	-8 014 134
Storgata 9 og 11 Larvik AS	-8 485 374	-8 810 749
Sønsebergveien AS	-7 365 665	-8 330 628
Øvre Torggate 29 AS	-14 725 865	-14 494 684
Solo Coliving AS	-10 047 085	-24 560 262
Sum disponibelt på konsernkonto	1 354 075	714 534

Selskapets konto er knyttet opp mot et konsernkontosystem med andre selskap i konsernet. Det betyr at innestående på konto kan disponeres av andre selskap knyttet mot konsernkontoen.

Konsernkontoen renteberegnes slik at selskap med innestående på konto mottar renteinntekter og selskap med trekk belastes rente. Datterselskaps trekk på konsernkonto er kortsiktig fordring og tilsvarende innestående er kortsiktig gjeld i morselskapet. Sum konsernkonto er netto innestående eller netto gjeld til banken og oppført som bankkonto eller kassekreditt i morselskapet.



Årsrapport

2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Kongegata 20a AS

Org.nr.:824 701 652





RESULTATREGNSKAP

KONGEGATA 20A AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		883 740	732 876
Sum driftsinntekter		883 740	732 876
Annen driftskostnad		313 956	351 368
Sum driftskostnader		313 956	351 368
Driftsresultat		569 784	381 508
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		508 599	231 274
Annen rentekostnad		0	2
Resultat av finansposter		-508 599	-231 276
Resultat før skattekostnad		61 185	150 232
Skattekostnad på resultat	3	13 461	33 051
Årsresultat		47 724	117 181
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	47 724	117 181
Sum overføringer		47 724	117 181



BALANSE

KONGEGATA 20A AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	9 213 932	8 996 375
Sum varige driftsmidler		9 213 932	8 996 375
Sum anleggsmidler		9 213 932	8 996 375
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		39 562	0
Andre kortsiktige fordringer		43 998	42 920
Sum fordringer		83 560	42 920
Sum omløpsmidler		83 560	42 920
Sum eiendeler		9 297 492	9 039 295



BALANSE

KONGEGATA 20A AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	164 906	117 182
Sum opptjent egenkapital		164 906	117 182
Sum egenkapital		194 906	147 182
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	46 512	33 051
Sum avsetning for forpliktelser		46 512	33 051
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 092	55 023
Skyldig offentlige avgifter		5 270	1 918
Konserngjeld	4, 6, 7	8 996 253	8 799 389
Annen kortsiktig gjeld		1 460	2 732
Sum kortsiktig gjeld		9 056 074	8 859 062
Sum gjeld		9 102 586	8 892 113
Sum egenkapital og gjeld		9 297 492	9 039 295

Larvik, 22.05.2024
Styret i Kongegata 20a AS

Mads Tobias Bjerke
styreleder/daglig leder