



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 518 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BK9 NÆRING AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	3 154 864	1 179 897
Annen driftsinntekt	2	1 869 048	227 527
Sum inntekter		5 023 912	1 407 424
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	1 423 212	764 587
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	4 342 830	1 646 318
Sum kostnader		5 766 042	2 410 905
Driftsresultat		-742 130	-1 003 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	885 485	161 253
Sum finansinntekter		885 485	161 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	347 081	23 653
Annen rentekostnad		1 427	489
Sum finanskostnader		348 508	24 142
Netto finans		536 977	137 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 153	-866 371
Skattekostnad på resultat	6	-45 134	-212 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 019	-653 770
Årsresultat	7	-160 019	-653 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-160 019	-653 770
Totalresultat		-160 019	-653 770
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	7	-1 110 105	-496 378
Avgitt konsernbidrag	7,7	950 086	-157 392
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-160 019	-653 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	481 316	168 209
Sum immaterielle eiendeler		481 316	168 209
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	74 383 485	74 838 720
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		74 383 485	74 838 720
Sum anleggsmidler		74 864 801	75 006 929
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			85 898 053
Fordringer			
Kundefordringer			5 820
Andre kortsiktige fordringer		272 086	
Konsernfordringer	5	29 133 259	698 162
Sum fordringer		29 405 346	703 982
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			20 999 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			20 999 479
Sum omløpsmidler		29 405 346	107 601 514
SUM EIENDELER		104 270 147	182 608 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	8	461 313	1 000 000
Overkurs		82 525 145	178 892 297
Annen innskutt egenkapital		-46 132	-100 000
Sum innskutt egenkapital		82 940 326	179 792 297
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 709 693	
Sum opptjent egenkapital		10 709 693	
Sum egenkapital	7, 9	93 650 019	179 792 297
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter			237 617
Kortsiktig konserngjeld	5	10 587 280	2 101 351
Annen kortsiktig gjeld		32 847	477 178
Sum kortsiktig gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum gjeld		10 620 127	2 816 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 270 147	182 608 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 654969

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 518 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BK9 NÆRING AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Botnen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 929 518 144
BK9 NERING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	3 154 864	1 179 897
Annen driftsinntekt	2	1 869 048	227 527
Sum inntekter		5 023 912	1 407 424
Kostnader			
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	1 423 212	764 587
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	4 342 830	1 646 318
Sum kostnader		5 766 042	2 410 905
Driftsresultat		-742 130	-1 003 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	885 485	161 253
Sum finansinntekter		885 485	161 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	347 081	23 653
Annen rentekostnad		1 427	489
Sum finanskostnader		348 508	24 142
Netto finans		536 977	137 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 153	-866 371
Skattekostnad på resultat	6	-45 134	-212 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 019	-653 770
Årsresultat	7	-160 019	-653 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-160 019	-653 770
Totalresultat		-160 019	-653 770
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	-1 110 105	-496 378
Avgitt konsernbidrag	7, 7	950 086	-157 392
Avsatt til annen egenkapital			



Sum overføringer og
disponeringer

-160 019

-653 770



Organisasjonsnr: 929 518 144
BK9 NERING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	481 316	168 209
Sum immaterielle eiendeler		481 316	168 209

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	74 383 485	74 838 720
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		74 383 485	74 838 720

Sum anleggsmidler		74 864 801	75 006 929
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer			85 898 053
------------------	--	--	-------------------

Fordringer

Kundefordringer			5 820
Andre kortsiktige fordringer		272 086	
Konsernfordringer	5	29 133 259	698 162
Sum fordringer		29 405 346	703 982

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			20 999 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			20 999 479

Sum omløpsmidler		29 405 346	107 601 514
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		104 270 147	182 608 443
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	461 313	1 000 000
Overkurs		82 525 145	178 892 297
Annen innskutt egenkapital		-46 132	-100 000
Sum innskutt egenkapital		82 940 326	179 792 297

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		10 709 693	
Sum opptjent egenkapital		10 709 693	
Sum egenkapital	7, 9	93 650 019	179 792 297
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter			237 617
Kortsiktig konserngjeld	5	10 587 280	2 101 351
Annen kortsiktig gjeld		32 847	477 178
Sum kortsiktig gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum gjeld		10 620 127	2 816 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 270 147	182 608 443



Organisasjonsnr: 929 518 144
BK9 NÆRING 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.



Resultatregnskap			
Bk9 Næring AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	3 154 864	1 179 897
Annen driftsinntekt	2	1 869 048	227 527
Sum driftsinntekter		5 023 912	1 407 424
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	1 423 212	764 587
Annen driftskostnad	4, 5	4 342 830	1 646 318
Sum driftskostnader		5 766 042	2 410 905
Driftsresultat		-742 130	-1 003 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	885 485	161 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	347 081	23 653
Annen rentekostnad		1 427	489
Resultat av finansposter		536 977	137 111
Resultat før skattekostnad		-205 153	-866 371
Skattekostnad på resultat	6	-45 134	-212 601
Årsresultat	7	-160 019	-653 770
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 110 105	-496 378
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	0	-157 392
Avgitt konsenbidrag med skattemessig effekt	7	950 086	0
Sum overføringer		-160 019	-653 770


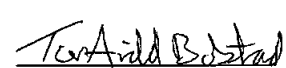



Balanse			
Bk9 Næring AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	481 316	168 209
Sum immaterielle eiendeler		481 316	168 209
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	74 383 485	74 838 720
Sum varige driftsmidler		74 383 485	74 838 720
Sum anleggsmidler		74 864 801	75 006 929
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer		0	85 898 053
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 820
Andre kortsiktige fordringer		272 086	0
Fordring på selskap i samme konsern	5	29 133 259	698 162
Sum fordringer		29 405 346	703 982
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	20 999 479
Sum omløpsmidler		29 405 346	107 601 514
Sum eiendeler		104 270 147	182 608 443
929 518 144	Bk9 Næring AS		Side 3



Balanse			
Bk9 Næring AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	461 313	1 000 000
Overkurs		82 525 145	178 892 297
Annen innskutt egenkapital		-46 132	-100 000
Sum innskutt egenkapital		82 940 326	179 792 297
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		10 709 693	0
Sum opptjent egenkapital		10 709 693	0
Sum egenkapital	7, 9	93 650 019	179 792 297
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	237 617
Gjeld til selskap i samme konsern	5	10 587 280	2 101 351
Annen kortsiktig gjeld		32 847	477 178
Sum kortsiktig gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum egenkapital og gjeld		104 270 147	182 608 443

Bergen, 16.05.2024

 Anders Tom Aagenæs styreleder	 Tor Arild Bolstad styremedlem	 Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder
---	---	--

929 518 144 Bk9 Næring AS Side 4



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. 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. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

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.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker.

Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Bergen. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	20 081 259	22 056 958	33 465 090	75 603 307
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	609 637	358 340	967 977
Anskaffelseskost 31.12	20 081 259	22 666 595	33 823 430	76 571 284
Akk avskrivninger 01.01	0	-588 144	-176 443	-764 587
Avskrivninger i året	0	-1 094 892	-328 320	-1 423 212
Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	0	-1 683 036	-504 763	-2 187 799
Bokført verdi 31.12	20 081 259	20 983 559	33 318 667	74 383 485

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørsele, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik	2023	2022
- Revisjon	16 854	12 935
- Andre tjenester	21 546	57 168
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	38 400	70 103

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 195 971 for 2023 (for 2022 kr. 246 690).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskaper i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-2 187 799	-764 587
Grunnlag for utsatt skatt	-2 187 799	-764 587
Utsatt skatt (22%)	-481 316	-168 209
Utsatt skatt i balansen	-481 316	-168 209

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-205 153	-866 371
Permanente forskjeller	0	-100 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 423 212	764 587
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 218 059	-201 784
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 218 059	201 784
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	267 973	-44 392
Endring i utsatt skatt (22%)	-313 107	-168 209
Skattekostnad	-45 134	-212 602

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	267 973	-44 392
Skattevirkning av konsernbidrag	-267 973	44 392
Betalbar skatt i balansen	0	0



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 000 000	178 892 297	-100 000	0	179 792 297
Fisjon 18.02.2023	-538 687	-96 367 152	53 868	10 709 693	-86 142 278
Årets resultat	0	0	0	-160 019	-160 019
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	1 110 105	1 110 105
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-950 086	-950 086
Egenkapital 31.12	461 313	82 525 145	-46 132	10 709 693	93 650 019

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 461 313 består av 10 000 aksjer a kr 46,1312. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 9 Fisjon

BK9 Næring AS (overdragende selskap) har i 2023 utfisjonert utviklingstomter til tre nystiftede selskaper BKB2 og BKB3 AS, BKB7 AS og BK9 Hjemmel AS (overtakende selskaper).

Fisjonene er gjennomført til regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2023. Selskapsrettslig ble fisjonen gjennomført 18.02.2023 på dato for kunngjøring i Brønnøysundregistrene. Samtlige selskaper var 100% eid av DNB Eiendomsholding AS på fisjonstidspunktet.

Aksjekapital og overkurs er nedsatt i overdragende selskap i henhold til forholdet mellom utfisjonerte verdier overdratt i fisjonen og gjenværende verdier i BK9 Næring AS etter fisjonen.



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 BK9 Næring AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BK9 Næring AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 og daglig leder (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 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



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 om årsregnskapet. 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, 16. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: 6SH5N-VTQ7U-7XZYV-DJQWE-TXHGZ-EKIJZ



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."

Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo DokumentInokkelt:6SH5N-VTQTU-7XZYV-DJQWE-TXHGZ-EKIJ

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>



Årsregnskap 2023

Bk9 Næring AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 518 144



Resultatregnskap			
Bk9 Næring AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	3 154 864	1 179 897
Annen driftsinntekt	2	1 869 048	227 527
Sum driftsinntekter		5 023 912	1 407 424
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	1 423 212	764 587
Annen driftskostnad	4, 5	4 342 830	1 646 318
Sum driftskostnader		5 766 042	2 410 905
Driftsresultat		-742 130	-1 003 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	885 485	161 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	347 081	23 653
Annen rentekostnad		1 427	489
Resultat av finansposter		536 977	137 111
Resultat før skattekostnad		-205 153	-866 371
Skattekostnad på resultat	6	-45 134	-212 601
Årsresultat	7	-160 019	-653 770
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 110 105	-496 378
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	0	-157 392
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	950 086	0
Sum overføringer		-160 019	-653 770



Balanse			
Bk9 Næring AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	481 316	168 209
Sum immaterielle eiendeler		481 316	168 209
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	74 383 485	74 838 720
Sum varige driftsmidler		74 383 485	74 838 720
Sum anleggsmidler		74 864 801	75 006 929
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer		0	85 898 053
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 820
Andre kortsiktige fordringer		272 086	0
Fordring på selskap i samme konsern	5	29 133 259	698 162
Sum fordringer		29 405 346	703 982
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	20 999 479
Sum omløpsmidler		29 405 346	107 601 514
Sum eiendeler		104 270 147	182 608 443



Balanse			
Bk9 Næring AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	461 313	1 000 000
Overkurs		82 525 145	178 892 297
Annen innskutt egenkapital		-46 132	-100 000
Sum innskutt egenkapital		82 940 326	179 792 297
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		10 709 693	0
Sum opptjent egenkapital		10 709 693	0
Sum egenkapital	7, 9	93 650 019	179 792 297
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	237 617
Gjeld til selskap i samme konsern	5	10 587 280	2 101 351
Annen kortsiktig gjeld		32 847	477 178
Sum kortsiktig gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum gjeld		10 620 127	2 816 146
Sum egenkapital og gjeld		104 270 147	182 608 443
Bergen, 16.05.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs styreleder	<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder	
929 518 144	Bk9 Næring AS	Side 4	



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. 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. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Side 5



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

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.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Bergen. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	20 081 259	22 056 958	33 465 090	75 603 307
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	609 637	358 340	967 977
Anskaffelseskost 31.12	20 081 259	22 666 595	33 823 430	76 571 284
Akk avskrivninger 01.01	0	-588 144	-176 443	-764 587
Avskrivninger i året	0	-1 094 892	-328 320	-1 423 212
Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	0	-1 683 036	-504 763	-2 187 799
Bokført verdi 31.12	20 081 259	20 983 559	33 318 667	74 383 485

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik	2023	2022
- Revisjon	16 854	12 935
- Andre tjenester	21 546	57 168
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	38 400	70 103

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 195 971 for 2023 (for 2022 kr. 246 690).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskaper i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-2 187 799	-764 587
Grunnlag for utsatt skatt	-2 187 799	-764 587
Utsatt skatt (22%)	-481 316	-168 209
Utsatt skatt i balansen	-481 316	-168 209

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-205 153	-866 371
Permanente forskjeller	0	-100 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 423 212	764 587
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 218 059	-201 784
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 218 059	201 784
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	267 973	-44 392
Endring i utsatt skatt (22%)	-313 107	-168 209
Skattekostnad	-45 134	-212 602

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	267 973	-44 392
Skattevirkning av konsernbidrag	-267 973	44 392
Betalbar skatt i balansen	0	0



Bk9 Næring AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 000 000	178 892 297	-100 000	0	179 792 297
Fisjon 18.02.2023	-538 687	-96 367 152	53 868	10 709 693	-86 142 278
Årets resultat	0	0	0	-160 019	-160 019
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	1 110 105	1 110 105
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-950 086	-950 086
Egenkapital 31.12	461 313	82 525 145	-46 132	10 709 693	93 650 019

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 461 313 består av 10 000 aksjer a kr 46,1312. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 9 Fisjon

BK9 Næring AS (overdragende selskap) har i 2023 utfisjonert utviklingstomter til tre nystiftede selskaper BKB2 og BKB3 AS, BKB7 AS og BK9 Hjemmel AS (overtakende selskaper).

Fisjonene er gjennomført til regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2023. Selskapsrettslig ble fisjonen gjennomført 18.02.2023 på dato for kunngjøring i Brønnøysundregistrene. Samtlige selskaper var 100% eid av DNB Eiendomsholding AS på fisjonstidspunktet.

Aksjekapital og overkurs er nedsatt i overdragende selskap i henhold til forholdet mellom utfisjonerte verdier overdratt i fisjonen og gjenværende verdier i BK9 Næring AS etter fisjonen.