



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 511 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KSN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fredlundveien 77
5073 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristian Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 899 099	1 390 425
Annen driftsinntekt		647 084	189 901
Sum inntekter		2 546 183	1 580 326
Kostnader			
Varekostnad		1 629 657	408 090
Lønnskostnad	1	851 668	1 533 586
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	340 832	71 884
Annen driftskostnad		570 102	430 352
Sum kostnader		3 392 259	2 443 912
Driftsresultat		-846 076	-863 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 245 741	
Annen renteinntekt		185 486	844
Sum finansinntekter		1 431 227	844
Annen rentekostnad		660 776	255 903
Sum finanskostnader		660 776	255 903
Netto finans		770 451	-255 059
Ordinært resultat før skattekostnad		-75 625	-1 118 645
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 625	-1 118 645
Årsresultat		-75 625	-1 118 645
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-75 625	-1 118 645
Totalresultat		-75 625	-1 118 645
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4	-75 625	-1 118 645
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-75 625	-1 118 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	19 639 689	15 310 876
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 904	13 647
Sum varige driftsmidler	2	19 662 593	15 324 523
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	75 000	60 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7	3 827 342	11 217 342
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	11 290 000	
Andre langsiktige fordringer		1 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		16 192 342	11 277 342
Sum anleggsmidler		35 854 935	26 601 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		900 000	
Fordringer			
Kundefordringer		439 026	
Andre kortsiktige fordringer		497 070	76 116
Konsernfordringer	7	2 345 741	
Sum fordringer		3 281 837	76 116
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.		180 534	3 922 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 534	3 922 757
Sum omløpsmidler		4 362 371	3 998 873
SUM EIENDELER		40 217 306	30 600 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	4, 8		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital		1 094 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 594 430	494 430

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		1 200 427	1 124 802
Sum opptjent egenkapital		-1 200 427	-1 124 802

Sum egenkapital

4	394 003	-630 372
---	----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 725 210	20 594 174
Langsiktig konserngjeld	7	23 075 000	10 275 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 800 210	30 869 174

Sum langsiktig gjeld

	36 800 210	30 869 174
--	-------------------	-------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 848	49 965
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		41 370	83 148
Kortsiktig konserngjeld	7	2 608 085	
Annen kortsiktig gjeld		129 791	228 823
Sum kortsiktig gjeld		3 023 094	361 936
Sum gjeld		39 823 303	31 231 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 217 306	30 600 738
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 548811

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 511 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KSN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fredlundveien 77
5073 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristian Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 927 511 940
KSN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 899 099	1 390 425
Annen driftsinntekt		647 084	189 901
Sum inntekter		2 546 183	1 580 326
Kostnader			
Varekostnad		1 629 657	408 090
Lønnskostnad	1	851 668	1 533 586
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	340 832	71 884
Annen driftskostnad		570 102	430 352
Sum kostnader		3 392 259	2 443 912
Driftsresultat		-846 076	-863 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 245 741	
Annen renteinntekt		185 486	844
Sum finansinntekter		1 431 227	844
Annen rentekostnad		660 776	255 903
Sum finanskostnader		660 776	255 903
Netto finans		770 451	-255 059
Ordinært resultat før skattekostnad		-75 625	-1 118 645
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 625	-1 118 645
Årsresultat		-75 625	-1 118 645
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-75 625	-1 118 645
Totalresultat		-75 625	-1 118 645
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		



Tilleggsutbytte	4		
Ekstraordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4	-75 625	-1 118 645
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-75 625	-1 118 645



Organisasjonsnr: 927 511 940
KSN EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	19 639 689	15 310 876
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	22 904	13 647
Sum varige driftsmidler	2	19 662 593	15 324 523
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	75 000	60 000
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme			
konsern	7	3 827 342	11 217 342
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	7	11 290 000	
Andre langsiktige			
fordringer		1 000 000	
Sum finansielle		16 192 342	11 277 342
anleggsmidler		16 192 342	11 277 342
Sum anleggsmidler		35 854 935	26 601 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		900 000	
Fordringer			
Kundefordringer		439 026	
Andre kortsiktige			
fordringer		497 070	76 116
Konsernfordringer	7	2 345 741	
Sum fordringer		3 281 837	76 116
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		180 534	3 922 757



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 534	3 922 757
Sum omløpsmidler		4 362 371	3 998 873
SUM EIENDELER		40 217 306	30 600 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	4, 8		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital		1 094 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 594 430	494 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		1 200 427	1 124 802
Sum opptjent egenkapital		-1 200 427	-1 124 802
Sum egenkapital	4	394 003	-630 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 725 210	20 594 174
Langsiktig konserngjeld	7	23 075 000	10 275 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 800 210	30 869 174
Sum langsiktig gjeld		36 800 210	30 869 174
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 848	49 965
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		41 370	83 148
Kortsiktig konserngjeld	7	2 608 085	
Annen kortsiktig gjeld		129 791	228 823
Sum kortsiktig gjeld		3 023 094	361 936
Sum gjeld		39 823 303	31 231 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 217 306	30 600 738
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 927 511 940
KSN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandavegen 15
NO-6900 Florø
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ksn Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ksn Eiendom 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Ksn Eiendom AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Florø, 22. juni 2024
Deloitte AS

Rune Norstrand Olsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



KSN Eiendom AS - Uavhengig revisors beretning 2023

Name	Date
Olsen, Rune Norstrand	2024-06-24

Identification

 bankID Olsen, Rune Norstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RESULTATREGNSKAP

KSN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 899 099	1 390 425
Annen driftsinntekt		647 084	189 901
Sum driftsinntekter		2 546 183	1 580 326
Varekostnad		1 629 657	408 090
Lønnskostnad	1	851 668	1 533 586
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	340 832	71 884
Annen driftskostnad		570 102	430 352
Sum driftskostnader		3 392 259	2 443 912
Driftsresultat		-846 076	-863 586
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		1 245 741	0
Annen renteinntekt		185 486	844
Annen rentekostnad		660 776	255 903
Resultat av finansposter		770 451	-255 059
Resultat før skattekostnad		-75 625	-1 118 645
Årsresultat		-75 625	-1 118 645
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	75 625	1 118 645
Sum overføringer		-75 625	-1 118 645



BALANSE

KSN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	19 639 689	15 310 876
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 904	13 647
Sum varige driftsmidler	2	19 662 593	15 324 523
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	75 000	60 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 827 342	11 217 342
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	11 290 000	0
Andre langsiktige fordringer		1 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		16 192 342	11 277 342
Sum anleggsmidler		35 854 935	26 601 865
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		900 000	0
FORDRINGER			
Kundefordringer		439 026	0
Andre kortsiktige fordringer		497 070	76 116
Konsernfordringer	7	2 345 741	0
Sum fordringer		3 281 837	76 116
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		180 534	3 922 757
Sum omløpsmidler		4 362 371	3 998 873
Sum eiendeler		40 217 306	30 600 738



BALANSE

KSN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		1 094 430	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 594 430	494 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 200 427	-1 124 802
Sum opptjent egenkapital		-1 200 427	-1 124 802
Sum egenkapital	4	394 003	-630 372
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 725 210	20 594 174
Langsiktig konserngjeld	7	23 075 000	10 275 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 800 210	30 869 174
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		243 848	49 965
Skyldig offentlige avgifter		41 370	83 148
Konserngjeld	7	2 608 085	0
Annen kortsiktig gjeld		129 791	228 823
Sum kortsiktig gjeld		3 023 094	361 936
Sum gjeld		39 823 303	31 231 110
Sum egenkapital og gjeld		40 217 306	30 600 738

Bergen, 22.06.2024
Styret i Ksn Eiendom AS

Kristian Nilsen
Styreleder / daglig leder

Stian Nilsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	698 079	1 289 365
Arbeidsgiveravgift	103 867	187 230
Pensjonskostnader	31 441	29 755
Andre ytelser	18 280	27 236
Sum	851 668	1 533 586

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	455 144
Annen godtgjørelse	2 362
Sum	457 506

Selskapet har ikke stil sikkerhet eller gitt lån til ledende personer.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	15 377 512	18 895		15 396 407
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 363 625	102 172	213 105	4 678 902
= Anskaffelseskost 31.12.23	19 741 137	121 067	213 105	20 075 309
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	374 185	38 531		412 716
= Bokført verdi 31.12.23	19 366 952	82 536	213 105	19 662 593
Årets ordinære avskrivninger	307 550	33 282		340 832
Økonomisk levetid	50 år	3-5 år		

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-75 625	-1 118 645
Permanente forskjeller	66 635	0
Endring i midlertidige forskjeller	333 809	1 469
Anvendelse av fremførbart underskudd	-324 819	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 117 176
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-273 997	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	273 997	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-401 914	-68 105	333 809
Sum	-401 914	-68 105	333 809
Akkumulert fremførbart underskudd	-798 514	-1 123 333	-324 819
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 200 428	1 124 802	-75 626
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-66 636	-66 636
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-14 660	-14 660

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	500 000	-5 570	-1 124 802	-630 372
Konsenbidrag		1 100 000		1 100 000
Årets resultat			-75 625	-75 625
Utbytte			0	0
Pr 31.12.2023	500 000	1 094 430	-1 200 427	394 003

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 725 210	20 594 174
Sum	13 725 210	20 594 174
Bokført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varige driftsmidler	19 639 689	0
Kundefordringer	0	0
Sum	47 090 108	41 188 348

I tillegg har selskapet stilt garanti for boliglån i datterselskapet Fanaflaten 36 B AS på kr 457.500.

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost
DS/FKV/TS			
FANAFLATEN 36 B AS	Bergen	100,0%	30 000
STEINSVIKSKRENTEN 11 AS	Bergen	100,0%	30 000
Kolltveithøyden AS	Bergen	50,0%	15 000
Sum			75 000

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap iht unntaksreglene for små foretak.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	17 463 083	11 217 342
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	17 463 083	11 217 342

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	23 075 000	10 275 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	23 075 000	10 275 000

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KSN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	5	500 000
Sum	100 000		500 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Capacita AS	100 000	100,0	100,0



Ksn Eiendom AS - Årsregnskap 2023

Name	Date	Name	Date
Nilsen, Stian	2024-06-24	Nilsen, Kristian	2024-06-22

Identification

 bankID™ Nilsen, Stian

Identification

 bankID™ Nilsen, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))