



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 681 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19B AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 326 314	2 389 467
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		1 326 314	2 389 467
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	526 540	577 040
Tap på fordringer	9	74 794	295 100
Andre driftskostnader	2	1 255 040	272 475
Sum kostnader		1 856 374	1 144 615
Driftsresultat		-530 060	1 244 852
Annen rentekostnad	5	1 570	843 021
Sum finanskostnader		1 570	843 021
Netto finans		-1 570	-843 021
Resultat før skattekostnad		-531 630	401 831
Skattekostnad på resultat	6		29 381
Årsresultat		-531 630	372 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-531 630	372 450
Totalresultat		-531 630	372 450
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-531 630	372 450
Sum overføringer og disponeringer	7	-531 630	372 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	11 552 349	12 075 688
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		3 200
Sum varige driftsmidler		11 552 349	12 078 888
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		11 552 349	12 078 888
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9		620 313
Andre kortsiktige fordringer		112 091	
Sum fordringer		112 091	620 313
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		65 483	3 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 483	3 509
Sum omløpsmidler		177 574	623 822
SUM EIENDELER		11 729 922	12 702 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 748 539	1 216 909
Sum opptjent egenkapital		-1 748 539	-1 216 909
Sum egenkapital	7	-1 648 539	-1 116 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	12 221 518	13 389 518
Sum annen langsiktig gjeld		12 221 518	13 389 518
Sum langsiktig gjeld		12 221 518	13 389 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 466	115 578
Betalbar skatt	6		29 381
Skyldige offentlige avgifter			53 522
Annen kortsiktig gjeld		578 478	231 620
Sum kortsiktig gjeld		1 156 944	430 101
Sum gjeld		13 378 461	13 819 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 729 922	12 702 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348028

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 681 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19B AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 921 681 038
KOKSTADFLATEN 19B AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 326 314	2 389 467
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		1 326 314	2 389 467
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	526 540	577 040
Tap på fordringer	9	74 794	295 100
Andre driftskostnader	2	1 255 040	272 475
Sum kostnader		1 856 374	1 144 615
Driftsresultat		-530 060	1 244 852
Annen rentekostnad	5	1 570	843 021
Sum finanskostnader		1 570	843 021
Netto finans		-1 570	-843 021
Resultat før skattekostnad		-531 630	401 831
Skattekostnad på resultat	6		29 381
Årsresultat		-531 630	372 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-531 630	372 450
Totalresultat		-531 630	372 450
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-531 630	372 450
Sum overføringer og disponeringer	7	-531 630	372 450



Organisasjonsnr: 921 681 038
KOKSTADFLATEN 19B AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	11 552 349	12 075 688
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		3 200
Sum varige driftsmidler		11 552 349	12 078 888
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		11 552 349	12 078 888
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9		620 313
Andre kortsiktige fordringer		112 091	
Sum fordringer		112 091	620 313
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		65 483	3 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 483	3 509
Sum omløpsmidler		177 574	623 822
SUM EIENDELER		11 729 922	12 702 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 748 539	1 216 909
Sum opptjent egenkapital		-1 748 539	-1 216 909
Sum egenkapital	7	-1 648 539	-1 116 909



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	12 221 518	13 389 518
Sum annen langsiktig gjeld		12 221 518	13 389 518
Sum langsiktig gjeld		12 221 518	13 389 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 466	115 578
Betalbar skatt	6		29 381
Skyldige offentlige avgifter			53 522
Annen kortsiktig gjeld		578 478	231 620
Sum kortsiktig gjeld		1 156 944	430 101
Sum gjeld		13 378 461	13 819 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 729 922	12 702 710



Organisasjonsnr: 921 681 038
KOKSTADFLATEN 19B AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskapet for 2025

Kokstadflaten 19B AS



Org. nr. 921 681 038



Kokstadflaten 19B AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 326 314	2 389 467
Sum driftsinntekter		1 326 314	2 389 467
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	526 540	577 040
Tap på fordringer	9	74 794	295 100
Andre driftskostnader	2	1 255 040	272 475
Sum driftskostnader		1 856 374	1 144 615
Driftsresultat		-530 060	1 244 852
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader	5	1 570	843 021
Resultat av finansposter		-1 570	-843 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-531 630	401 831
Skattekostnad på resultat	6	0	29 381
Årets resultat		-531 630	372 450
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	372 450
Overført til udekket tap		531 630	0
Sum overføringer	7	-531 630	372 450



Kokstadflaten 19B AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	11 552 349	12 075 688
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	0	3 200
Sum anleggsmidler		11 552 349	12 078 888
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	620 313
Andre kortsiktige fordringer		112 091	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		65 483	3 509
Sum omløpsmidler		177 574	623 822
SUM EIENDELER		11 729 922	12 702 710



Kokstadflaten 19B AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 748 539	-1 216 909
Sum opptjent egenkapital		-1 748 539	-1 216 909
Sum egenkapital	7	-1 648 539	-1 116 909
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	12 221 518	13 389 518
Sum langsiktig gjeld		12 221 518	13 389 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 466	115 578
Betalbar skatt	6	0	29 381
Skyldige offentlige avgifter		0	53 522
Annen kortsiktig gjeld		578 478	231 620
Sum kortsiktig gjeld		1 156 944	430 101
Sum gjeld		13 378 461	13 819 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 729 922	12 702 710

BERGEN, den 12.03.2026

For Kokstadflaten 19B AS

Christer Nesttun Jostein Michaelsen
Styremedlem Styrets leder



Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt. Det innebærer at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet for skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Iht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til ansatte, daglig leder eller styret.

Revisor

Det ble foretatt valg av revisor med virkning fra regnskapsåret for 2020.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonær mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 100 000 fordelt på 100 aksjer á NOK 1 000.

Aksjonær pr. 31.12.2025	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

*) Christer Nestvun er styremedlem. Han er også styremedlem og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

*) Thomas Taklo er daglig leder. Han er også daglig leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

*) Jostein Michaelsen er styrets leder. Han er også styrets leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløse, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2025	15 225 562	268 894	15 494 456
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2025	15 225 562	268 894	15 494 456
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2025	3 673 213	268 894	3 942 107
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2025	11 552 349	0	11 552 349
Årets avskrivninger	523 340	3 200	526 540
Lineære avskrivninger	0 - 50 år	5 år	0 - 100 år

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 1 922 028 av saldo pr. 31.12.2025. Det er foretatt lineære avskrivninger over 10 - 100 år for bygningen og 5 år for driftsløse, inventar mv.

Tomter og bygninger består av Kokstadflaten 19B (gnr. 114, bnr. 285) i Bergen kommune. Markedsverdien er antatt å være på NOK 33,2 mill.



Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv. består av følgende:

	2025	2024
Øvrig langsiktig gjeld	-12 221 518	-13 389 518

Det blir ikke beregnet rente på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2025 er på NOK 0 (sammenlignet med NOK 839 818 i året før).

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

	31.12.2025	1.1.2025	Endring
Utsatt skatt			
Grunnlag for utsatt skatt	-1 852 103	-1 321 080	-531 023
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-407 463	-290 638	-116 825

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 13 034 556 pr. 31.12.2025. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK 0 pr. 31.12.2025.

Note 7 Egenkapital

	Akjeskapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2025	100 000	-1 216 909	-1 116 909
Årets resultat		-531 630	-531 630
Egenkapital pr. 31.12.2025	100 000	-1 748 539	-1 648 539

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekrefte det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret gjør oppmerksom på at aksjekapitalen på NOK 100 000 er tapt. Ved utgangen av året var det samlet egenkapital på ca. NOK -1,7 mill.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 12,2 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Som følge av at arbeidet med rehabilitering av næringseiendommen i Kokstadflaten 19B ble ferdig i 2020 er det fokus på drift og utleie slik at det er ventet positiv inntjening i årene fremover.

Næringseiendommen ble anskaffet for ca. NOK 15,3 mill. i 2019 og det er foretatt rehabilitering med samlet ramme ca. NOK 6 mill. i 2019/2020. Det ble foretatt kostnadsføring av hele beløpet på ca. NOK 6 mill. som vedlikehold.

Arbeidet med rehabilitering har bidratt til betydelig verdiøkning på Kokstadflaten 19B. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 33,2 mill. Det innebærer at det er betydelige merverdier i balansen og at den verdivjusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Note 8 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	-12 221 518	Tomter og bygninger	11 552 349
Sum	-12 221 518	Sum	11 552 349

Morselskapet Bergensgruppen Næring AS bidrar med lånefinansiering til selskaper innenfor samme konsern. Bankforbindelsen Nordea ASA har sikkerhet i tomter og bygninger for låneengasjementet til Bergensgruppen Næring AS. Det tinglyste pantdokumentet er på NOK 175 000 000.

Det foreligger avtale mellom Bergensgruppen Næring AS og Kokstadflaten 19B AS om finansiell bistand. Avtalen innebærer at Kokstadflaten 19B AS stiller med sikkerhetsstillelse for Bergensgruppen Næring AS og Bergensgruppen Næring AS bidrar med lånefinansiering i forhold til det likviditets- og kapitalbehovet som Kokstadflaten 19B AS til enhver tid har.



Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 9 Kundefordringer

Kundefordringer består av følgende:

	2025	2024
Kundefordringer	369 894	915 413
Avsetning til tap på fordringer	-369 894	-295 100
Sum	0	620 313



Kokstadflaten 19B AS

Org. nr. 921 681 038

ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, drift, utleie og utvikling av eiendom. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret gjør oppmerksom på at aksjekapitalen på NOK 100 000 er tapt. Ved utgangen av året var det samlet egenkapital på ca. NOK -1,7 mill.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 12,2 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Som følge av at arbeidet med rehabilitering av næringseiendommen i Kokstadflaten 19B ble ferdig i 2020 er det fokus på drift og utleie slik at det er ventet positiv inntjening i årene fremover.

Næringseiendommen ble anskaffet for ca. NOK 15,3 mill. i 2019 og det er foretatt rehabilitering med samlet ramme ca. NOK 6 mill. i 2019/2020. Det ble foretatt kostnadsføring av hele beløpet på ca. NOK 6 mill. som vedlikehold.

Arbeidet med rehabilitering har bidratt til betydelig verdiøkning på Kokstadflaten 19B. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 33,2 mill. Det innebærer at det er betydelige merverdier i balansen og at den verdjusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på ca. NOK 1,3 mill. og det er betydelig reduksjon sammenlignet med året før. Årsaken til dette er at en leietaker har gått konkurs og det er redusert kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen i Kokstadflaten 19B.

Det er ingen ansatte. Det er innleide eiendomsforvaltere som foretar oppfølging av eiendommen, administrasjon av selskapet mv.

Det er ordinære avskrivninger på ca. NOK 0,5 mill. Det foretas lineære avskrivninger over 10 - 50 år for bygningen og 5 år for driftsløsøre, inventar mv. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen, men flere driftsmidler er fullt avskrevet slik at ordinære avskrivninger er redusert sammenlignet med året før.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 1,2 mill. og beløpet består av kommunale avgifter, administrasjon, eiendomsforvaltning, vedlikehold og reparasjoner på eiendommen mv. Det er vesentlige økning i andre driftskostnader sammenlignet med året før. Kostnader for reparasjoner og vedlikehold er på ca. NOK 0,4 mill. i 2025 sammenlignet med ca. NOK 0,1



mill. i året før. Som følge av konkurs for leietaker er det også reduksjon i viderefakturering av felleskostnader.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 12. mars 2026

(sign.)

Jostein Michaelsen
Styrets leder

(sign.)

Christer Nesttun
Styremedlem