



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 681 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19B AS  
Forretningsadresse: Vossegården 6A  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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 Mads Brudvik Nesttun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 816 506	2 540 440
Andre driftsinntekter	4		
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 816 506</b>	<b>2 540 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	568 700	568 700
Tap på fordringer	9	443 573	438 116
Andre driftskostnader	2	1 498 975	1 028 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 511 248</b>	<b>2 034 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 258</b>	<b>505 595</b>
Annen rentekostnad	5	623 566	773 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>623 566</b>	<b>773 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 566</b>	<b>-773 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-318 307	-267 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	4, 8	12 971 028	13 486 028
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	110 600	164 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 081 628</b>	<b>13 650 328</b>
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 081 628</b>	<b>13 650 328</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	284 306	516 948
Andre kortsiktige fordringer		33 524	31 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>317 831</b>	<b>548 875</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 575	119 834
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 575</b>	<b>119 834</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>322 406</b>	<b>668 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 404 034</b>	<b>14 319 037</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer		5 252 025	5 252 025
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 352 025</b>	<b>5 352 025</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 546 859	7 228 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 546 859</b>	<b>-7 228 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-2 194 834</b>	<b>-1 876 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	15 294 693	15 808 976
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 294 693</b>	<b>15 808 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 294 693</b>	<b>15 808 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 316	155 113
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		69 859	36 475
Annen kortsiktig gjeld		195 000	195 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 175</b>	<b>386 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 598 867</b>	<b>16 195 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 404 034</b>	<b>14 319 037</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374474

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 681 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19B AS  
Forretningsadresse: Vossegården 6A  
5004 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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 Mads Brudvik Nesttun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.04.2023



Organisasjonsnr: 921 681 038  
KOKSTADFLATEN 19B AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 816 506	2 540 440
Andre driftsinntekter	4		
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 816 506</b>	<b>2 540 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	568 700	568 700
Tap på fordringer	9	443 573	438 116
Andre driftskostnader	2	1 498 975	1 028 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 511 248</b>	<b>2 034 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 258</b>	<b>505 595</b>
Annen rentekostnad	5	623 566	773 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>623 566</b>	<b>773 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 566</b>	<b>-773 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-318 307	-267 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>



Organisasjonsnr: 921 681 038  
KOKSTADFLATEN 19B AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	4, 8	12 971 028	13 486 028
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	110 600	164 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 081 628</b>	<b>13 650 328</b>

Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 081 628</b>	<b>13 650 328</b>

#### Omløpsmidler Varer

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	284 306	516 948
Andre kortsiktige fordringer		33 524	31 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>317 831</b>	<b>548 875</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 575	119 834
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 575</b>	<b>119 834</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>322 406</b>	<b>668 709</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 404 034</b>	<b>14 319 037</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer		5 252 025	5 252 025
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 352 025</b>	<b>5 352 025</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap		7 546 859	7 228 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 546 859</b>	<b>-7 228 552</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-2 194 834</b>	<b>-1 876 526</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	15 294 693	15 808 976
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 294 693</b>	<b>15 808 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 294 693</b>	<b>15 808 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 316	155 113
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		69 859	36 475
Annen kortsiktig gjeld		195 000	195 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 175</b>	<b>386 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 598 867</b>	<b>16 195 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 404 034</b>	<b>14 319 037</b>



Organisasjonsnr: 921 681 038  
KOKSTADFLATEN 19B AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskapet for 2022

**Kokstadflaten 19B AS**

Org. nr. 921 681 038

---



## Kokstadflaten 19B AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		2 816 506	2 540 440
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 816 506</b>	<b>2 540 440</b>
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	568 700	568 700
Tap på fordringer	9	443 573	438 116
Andre driftskostnader	2	1 498 975	1 028 029
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 511 248</b>	<b>2 034 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 258</b>	<b>505 595</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader	5	623 566	773 577
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-623 566</b>	<b>-773 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
Skattekostnad på resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		318 307	267 982
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>-318 307</b>	<b>-267 982</b>



## Kokstadflaten 19B AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	4, 8	12 971 028	13 486 028
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	110 600	164 300
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 081 628</b>	<b>13 650 328</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	284 306	516 948
Andre kortsiktige fordringer		33 524	31 927
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 575	119 834
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>322 406</b>	<b>668 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 404 034</b>	<b>14 319 037</b>



## Kokstadflaten 19B AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		<u>5 252 025</u>	<u>5 252 025</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>5 352 025</u></b>	<b><u>5 352 025</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		<u>-7 546 859</u>	<u>-7 228 552</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-7 546 859</u></b>	<b><u>-7 228 552</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b><u>-2 194 834</u></b>	<b><u>-1 876 526</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	<u>15 294 693</u>	<u>15 808 976</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>15 294 693</u></b>	<b><u>15 808 976</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 316	155 113
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		69 859	36 475
Annen kortsiktig gjeld		<u>195 000</u>	<u>195 000</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>304 175</u></b>	<b><u>386 588</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>15 598 867</u></b>	<b><u>16 195 564</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>13 404 034</u></b>	<b><u>14 319 037</u></b>

BERGEN, den 14.03.2023

For Kokstadflaten 19B AS

Lasse Høyen      Christer Mads Brudvik Nesttun  
Styrets lede:      Daglig leder og styremedlem



## Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2022

### 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 vil si at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ifht 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. 31.12.2022	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

\*) Christer Mads Brudvik Nesttun er daglig leder og styremedlem. Han er også daglig leder, styremedlem og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

\*) Lasse Høyem er styrets leder. Han er også styrets leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

### Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2022	15 074 222	268 894	15 343 116
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	15 074 222	268 894	15 343 116
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	2 103 194	158 294	2 261 488
<b>Regnskapsført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>12 971 028</b>	<b>110 600</b>	<b>13 081 628</b>
Årets avskrivninger	515 000	53 700	568 700
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. 31.12.2022. Det er foretatt lineære avskrivninger over 10 - 100 år for bygningen og 5 år for driftsløsøre, inventar mv.



## Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2022

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

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

	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	15 294 693	15 808 976

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2022 er på NOK 621 717 (sammenlignet med NOK 773 577 i året før).

### Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0 og består av følgende:

Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt	31.12.2022	1.1.2022	Endring
Grunnlag for utsatt skatt	-2 294 834	-1 976 527	-318 307
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-504 863	-434 836	-70 028

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 13 374 264 pr. 31.12.2022. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -1 120 509 pr. 31.12.2022.

### Note 7 Egenkapital

	Akkumulert	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2022	100 000	5 252 025	-7 228 553	-1 876 528
Årets resultat			-318 307	-318 307
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>5 252 025</b>	<b>-7 546 860</b>	<b>-2 194 835</b>

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 tap. Ved utgangen av året var det samlet egenkapital på ca. NOK -2,2 mill.

Årsaken til underskuddene i 2019 og 2020 er kostnadsføringer med ca. NOK 6 mill. for vedlikehold og reparasjoner på næringseiendommen i Kokstadflaten 19B.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 15,3 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Virkelig verdi på næringseiendommen i Kokstadflaten 19B ble vurdert til å være på ca. NOK 32,4 mill. i 2020. Det innebærer at det er betydelige merverdier i balansen og at den verdjusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

### Note 8 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	15 294 693	Tomter og bygninger	12 971 028
<b>Sum</b>	<b>15 294 693</b>	<b>Sum</b>	<b>12 971 028</b>

Bankforbindelsen til Bergensgruppen Næring AS har sikkerhet i tomter og bygninger til Kokstadflaten 19B AS for låneengasjementet.



## Kokstadflaten 19B AS

Noter til årsregnskapet for 2022

### Note 9 Kundefordringer

Kundefordringer består av følgende:

	2022	2021
Kundefordringer	1 165 995	955 064
Avsetning til tap på fordringer	-881 689	-438 116
<b>Sum</b>	<b>284 306</b>	<b>516 948</b>

En leietaker gikk konkurs ved utgangen av 2021. Det er mottatt oppgjør for bankgaranti på NOK 302 500 i 2022. Det er foretatt avsetning til tap på fordringer for utestående fordringer pr. 31.12.2022 på leietaker som overstiger dette. Den samlede avsetningen til tap på fordringer er på NOK 881 689 og det er i samsvar med netto utstående fordringer på leietaker (dvs. eks. mva.). Det er derfor ikke ventet ytterligere tap på konkursen i 2023.



## Kokstadflaten 19B AS

Org. nr. 921 681 038

### ÅRSBERETNING FOR 2022

#### 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 -2,2 mill.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 15,3 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. Det var ventet overskudd for 2021 og 2022, men som følge av konkurs for en leietaker med påfølgende tap på fordringer på NOK 0,4 mill. i både 2021 og 2022 ble det underskudd. Justert for tap på fordringer er det positiv inntjening. I midten av 2022 ble det inngått leiekontrakt med ny leietaker for lokalet i 1. etasje slik at det er gir grunnlag for positiv inntjening for 2023.

Næringseiendommen ble anskaffet for ca. NOK 15,3 mill. og det er foretatt rehabilitering med samlet ramme ca. NOK 6 mill. i 2019/2020. Det er 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 ble vurdert til å være på ca. NOK 32,3 mill. i 2020. 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 2,8 mill. og er økning på ca. 11 % sammenlignet med året før som følge av bedre kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen etter ferdigstilling av arbeidet med rehabilitering i 2019/2020.

Det er ingen ansatte. Styret 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.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 1,4 mill. og beløpet består av kommunale avgifter, administrasjon, eiendomsforvaltning, vedlikehold og reparasjoner på eiendommen mv. Det er



betydelig økning i andre driftskostnader som følge av økning i arten og omfanget av vedlikehold. Kostnadene for vedlikehold var på ca. NOK 0,6 mill. i 2022 og sammenlignet med ca. NOK 0,4 mill. i 2021.

### **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, 14. mars 2023

(sign.)

---

Lasse Høyem  
Styrets leder

(sign.)

---

Christer Mads Brudvik Nesttun  
Daglig leder og styremedlem