



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A 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: 28.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		388 636	652 910
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		388 636	652 910
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	941 450	535 484
Sum kostnader		1 029 919	623 953
Driftsresultat		-641 283	28 957
Annen rentekostnad	5	243 921	190 428
Sum finanskostnader		243 921	190 428
Netto finans		-243 921	-190 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-885 205	-161 471
Skattekostnad på resultat	6	-85 891	-35 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		-799 314	-125 947
Årsresultat		-799 314	-125 947
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-799 314	-125 947
Totalresultat		-799 314	-125 947
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-139 970
Udekket tap		-799 314	14 023
Sum overføringer og disponeringer	7	-799 314	-125 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	8 014 531	8 103 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		8 014 531	8 103 000
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		8 014 531	8 103 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			175 896
Andre kortsiktige fordringer		61 427	15 114
Sum fordringer		61 427	191 010
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 379	14 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 379	14 479
Sum omløpsmidler		64 806	205 489
SUM EIENDELER		8 079 337	8 308 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer		603 747	603 747
Sum innskutt egenkapital		703 747	703 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		799 314	
Sum opptjent egenkapital		-799 314	
Sum egenkapital	7	-95 567	703 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		85 891
Sum avsetninger for forpliktelser			85 891
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			6 142 110
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	8 162 684	1 249 112
Sum annen langsiktig gjeld		8 162 684	7 391 222
Sum langsiktig gjeld		8 162 684	7 477 113
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			35 801
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			11 400
Annen kortsiktig gjeld		12 220	80 427
Sum kortsiktig gjeld		12 220	127 628
Sum gjeld		8 174 904	7 604 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 079 337	8 308 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374583

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A 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: 28.03.2023

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: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		388 636	652 910
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		388 636	652 910
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	941 450	535 484
Sum kostnader		1 029 919	623 953
Driftsresultat		-641 283	28 957
Annen rentekostnad	5	243 921	190 428
Sum finanskostnader		243 921	190 428
Netto finans		-243 921	-190 428
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-85 891	-35 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		-799 314	-125 947
Årsresultat		-799 314	-125 947
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-799 314	-125 947
Totalresultat		-799 314	-125 947
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-139 970
Udekket tap		-799 314	14 023
Sum overføringer og disponeringer	7	-799 314	-125 947



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	4, 8	8 014 531	8 103 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		8 014 531	8 103 000

Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		8 014 531	8 103 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			175 896
Andre kortsiktige fordringer		61 427	15 114
Sum fordringer		61 427	191 010

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 379	14 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 379	14 479

Sum omløpsmidler		64 806	205 489
-------------------------	--	---------------	----------------

SUM EIENDELER		8 079 337	8 308 489
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer		603 747	603 747
Sum innskutt egenkapital		703 747	703 747

Opptjent egenkapital

Udekket tap		799 314	
Sum opptjent egenkapital		-799 314	
Sum egenkapital	7	-95 567	703 747



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		85 891
Sum avsetninger for forpliktelses			85 891
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			6 142 110
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	8 162 684	1 249 112
Sum annen langsiktig gjeld		8 162 684	7 391 222
Sum langsiktig gjeld		8 162 684	7 477 113
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			35 801
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			11 400
Annen kortsiktig gjeld		12 220	80 427
Sum kortsiktig gjeld		12 220	127 628
Sum gjeld		8 174 904	7 604 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 079 337	8 308 489



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A 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.



Årsregnskapet for 2022

Kokstadflaten 19A AS

Org. nr. 992 871 733



Kokstadflaten 19A AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		388 636	652 910
Sum driftsinntekter		388 636	652 910
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	941 450	535 484
Sum driftskostnader		1 029 919	623 953
Driftsresultat		-641 283	28 957
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader	5	243 921	190 428
Resultat av finansposter		-243 921	-190 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-885 205	-161 471
Skattekostnad på resultat	6	-85 891	-35 524
Årets resultat		-799 314	-125 947
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	14 023
Mottatt konsernbidrag		0	139 970
Overført til udekket tap		799 314	0
Sum overføringer	7	-799 314	-125 947



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	8 014 531	8 103 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	0	0
Sum anleggsmidler		8 014 531	8 103 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	175 896
Andre kortsiktige fordringer		61 427	15 114
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 379	14 479
Sum omløpsmidler		64 806	205 489
SUM EIENDELER		8 079 337	8 308 489



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		603 747	603 747
Sum innskutt egenkapital		703 747	703 747
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-799 314	0
Sum opptjent egenkapital		-799 314	0
Sum egenkapital	7	-95 567	703 747
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	85 891
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	6 142 110
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	8 162 684	1 249 112
Sum langsiktig gjeld		8 162 684	7 477 113
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	35 801
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	11 400
Annen kortsiktig gjeld		12 220	80 427
Sum kortsiktig gjeld		12 220	127 628
Sum gjeld		8 174 904	7 604 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 079 337	8 308 489

BERGEN, den 28.03.2023
For Kokstadflaten 19A AS

Christer Mads Brudvik Nesttu
Styrets leder og daglig led



Kokstadflaten 19A 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 innebærer 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). 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 2011.

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 100 000 aksjer à NOK 1.

Aksjonær pr. 31.12.2022	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS **)	100 %	Styrets leder og daglig leder *)

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

***) Bergensgruppen Næring AS foretok kjøp av 100 % av aksjene i Kokstadflaten 19A AS pr. 15.8.2022 fra Pano Bygginvest AS.

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2022	9 392 519	49 523	15 343 116
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	9 392 519	49 523	9 442 042
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	1 377 988	49 523	1 427 511
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2022	8 014 531	0	8 014 531
Årets avskrivninger	88 469	0	88 469
Lineære avskrivninger	0 - 50 år	5 år	0 - 100 år

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 1 000 000 av saldo pr. 31.12.2022. Det er foretatt lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og 5 år for driftsløsøre, inventar mv.



Kokstadflaten 19A 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
Øvrig langsiktig gjeld	8 162 684	1 249 112

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2022 er på NOK 102 075 (sammenlignet med NOK 0 i året før).

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK -85 891 og består av følgende:

Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	-85 891
Skattekostnad på ordinært resultat	-85 891

Utsatt skatt	31.12.2022	1.1.2022	Endring
Grunnlag for utsatt skatt	-494 792	390 413	-885 205
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-108 854	85 891	-194 745

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 7 748 859 pr. 31.12.2022. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -760 464 pr. 31.12.2022.

Note 7 Egenkapital

	Akjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2022	100 000	603 747	0	703 747
Årets resultat			-799 314	-799 314
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	603 747	-799 314	-95 567

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 NOK -95 567.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 8,2 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Næringsseiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 8 mill. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 21 mill. Det innebærer at det er betydelige merverdier i balansen og at den verdjusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Note 8 Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	8 162 684	Tomter og bygninger	8 014 531
Sum	8 162 684	Sum	8 014 531

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



Kokstadflaten 19A AS

Org. nr. 992 871 733

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 NOK -95 567.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 8,2 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Næringseiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 8 mill. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 21 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 0,4 mill. og er betydelig reduksjon sammenlignet med året før som følge av redusert kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen. Leieavtalen for 1. og 2. etasje ble avsluttet i midten av året. Det har vært utleie av 3. etasje gjennom hele året. Ved utgangen av året var det utleie av ca. 100 kvm. av samlet areal på ca. 1 200 kvm. Det var igangsettelse av arbeid med 1. og 2. etasje i 2022 og det er ventet ferdigstillelse for det arbeidet i 2023. I tillegg skal det foretas oppgradering og modernisering av fasaden på bygningen. Det er ventet leieinntekter på ca. NOK 1,7 mill. når arbeidet er ferdig og det er full kapasitetsutnyttelse for bygningen.

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

Det er ordinære avskrivninger på ca. NOK 0,1 mill. og er uendret fra året før. Det foretas lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 0,9 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 0,4 mill. i 2022 og sammenlignet med ca. NOK 0,1 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, 28. mars 2023

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nesttun
Styrets leder og daglig leder