



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A 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: 11.03.2026

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		1 357 314	1 086 152
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		1 357 314	1 086 152
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	163 089	138 535
Tap på fordringer		699 673	
Andre driftskostnader	2	1 075 631	1 279 272
Sum kostnader		1 938 393	1 417 806
Driftsresultat		-581 079	-331 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			72
Sum finansinntekter			72
Annen rentekostnad	5	5 752	1 137
Sum finanskostnader		5 752	1 137
Netto finans		-5 752	-1 065
Resultat før skattekostnad		-586 831	-332 720
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		-586 831	-332 720
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-586 831	-332 720
Totalresultat		-586 831	-332 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-586 831	-332 720
Sum overføringer og disponeringer	7	-586 831	-332 720



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	14 989 814	11 594 213
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		14 989 814	11 594 213
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		14 989 814	11 594 213
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 375	
Andre kortsiktige fordringer		408 347	14 545
Sum fordringer		415 722	14 545
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 028	74 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 028	74 595
Sum omløpsmidler		490 750	89 139
SUM EIENDELER		15 480 565	11 683 352
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	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 651 072	7 064 241
Sum opptjent egenkapital		-7 651 072	-7 064 241
Sum egenkapital	7	-6 947 325	-6 360 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	20 282 396	17 937 396
Sum annen langsiktig gjeld		20 282 396	17 937 396
Sum langsiktig gjeld		20 282 396	17 937 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 884 252	103 830
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			120
Annen kortsiktig gjeld		261 241	2 500
Sum kortsiktig gjeld		2 145 494	106 450
Sum gjeld		22 427 889	18 043 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 480 565	11 683 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348012

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A 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: 11.03.2026

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: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 357 314	1 086 152
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		1 357 314	1 086 152
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	163 089	138 535
Tap på fordringer		699 673	
Andre driftskostnader	2	1 075 631	1 279 272
Sum kostnader		1 938 393	1 417 806
Driftsresultat		-581 079	-331 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			72
Sum finansinntekter			72
Annen rentekostnad	5	5 752	1 137
Sum finanskostnader		5 752	1 137
Netto finans		-5 752	-1 065
Resultat før skattekostnad		-586 831	-332 720
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat		-586 831	-332 720
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-586 831	-332 720
Totalresultat		-586 831	-332 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-586 831	-332 720
Sum overføringer og disponeringer	7	-586 831	-332 720



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	4, 8	14 989 814	11 594 213
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		14 989 814	11 594 213

Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		14 989 814	11 594 213

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		7 375	
Andre kortsiktige fordringer		408 347	14 545
Sum fordringer		415 722	14 545

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 028	74 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 028	74 595

Sum omløpsmidler		490 750	89 139
-------------------------	--	----------------	---------------

SUM EIENDELER		15 480 565	11 683 352
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		7 651 072	7 064 241
Sum opptjent egenkapital		-7 651 072	-7 064 241

Sum egenkapital	7	-6 947 325	-6 360 494
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	20 282 396	17 937 396
Sum annen langsiktig gjeld		20 282 396	17 937 396
Sum langsiktig gjeld		20 282 396	17 937 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 884 252	103 830
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			120
Annen kortsiktig gjeld		261 241	2 500
Sum kortsiktig gjeld		2 145 494	106 450
Sum gjeld		22 427 889	18 043 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 480 565	11 683 352



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskapet for 2025

Kokstadflaten 19A AS



Org. nr. 992 871 733



Kokstadflaten 19A AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 357 314	1 086 152
Sum driftsinntekter		1 357 314	1 086 152
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	163 089	138 535
Tap på fordringer		699 673	0
Andre driftskostnader	2	1 075 631	1 279 272
Sum driftskostnader		1 938 393	1 417 806
Driftsresultat		-581 079	-331 655
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		0	72
Rentekostnader	5	5 752	1 137
Resultat av finansposter		-5 752	-1 065
Ordinært resultat før skattekostnad		-586 831	-332 720
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Årets resultat		-586 831	-332 720
Overføringer			
Overført til udekket tap		586 831	332 720
Sum overføringer	7	-586 831	-332 720



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	14 989 814	11 594 213
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	0	0
Sum anleggsmidler		14 989 814	11 594 213
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		7 375	0
Andre kortsiktige fordringer		408 347	14 545
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 028	74 595
Sum omløpsmidler		490 750	89 139
SUM EIENDELER		15 480 565	11 683 352



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
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		-7 651 072	-7 064 241
Sum opptjent egenkapital		-7 651 072	-7 064 241
Sum egenkapital	7	-6 947 325	-6 360 494
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	20 282 396	17 937 396
Sum langsiktig gjeld		20 282 396	17 937 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 884 252	103 830
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	120
Annen kortsiktig gjeld		261 241	2 500
Sum kortsiktig gjeld		2 145 494	106 450
Sum gjeld		22 427 889	18 043 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 480 565	11 683 352

BERGEN, den 11.03.2026

For Kokstadflaten 19A AS

Christer Nesttu

Styrets leder og daglig led



Kokstadflaten 19A 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 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. 31.12.2025	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS	100 %	Styrets leder og daglig leder *)

*) Christer Næstun er styrets leder og daglig leder. Han er er også styremedlem og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2025	13 199 204	49 523	13 248 727
Tilgang	3 558 690	0	3 558 690
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2025	16 757 894	49 523	16 807 417
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2025	1 768 080	49 523	1 817 603
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2025	14 989 815	0	14 989 815
Årets avskrivninger	163 089	0	163 089
Lineære avskrivninger	0 - 50 år	5 år	0 - 50 år

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 1 000 000 av saldo pr. 31.12.2025. Det er foretatt lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og 5 år for driftsløsøre, inventar mv.



Kokstadflaten 19A 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	-20 282 396	-17 937 396

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

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0 og består av følgende:

Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0

	31.12.2025	1.1.2025	Endring
Utsatt skatt			
Grunnlag for utsatt skatt	-7 225 432	-6 638 601	-586 831
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-1 589 595	-1 460 492	-129 103

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 15 114 235 pr. 31.12.2025. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -6 401 339 pr. 31.12.2025.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2025	100 000	603 747	-7 064 241	-6 360 494
Årets resultat			-586 831	-586 831
Egenkapital pr. 31.12.2025	100 000	603 747	-7 651 072	-6 947 325

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a 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 -6 947 325.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 20,3 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Nærings eiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 14,9 mill. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 24,5 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 kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	-20 282 396	Tomter og bygninger	14 989 815
		Driftsløsøre, inventar mv.	0
Sum	-20 282 396	Sum	14 989 815

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 pantedokumentet er på NOK 175 000 000.

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



Kokstadflaten 19A AS

Org. nr. 992 871 733

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 NOK -6,9 mill.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 20,3 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Næringseiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 14,9 mill. Markedsverdien på eiendommen er vurdert til å være på ca. NOK 24,5 mill. Det innebærer at det er betydelige merverdier i balansen og at den verdijusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på ca. NOK 1,4 mill. i 2025 og det er betydelig økning sammenlignet med året før. Årsaken er bedre kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen i Kokstadflaten 19A. I 2023 var det arbeid med rehabilitering av innvendige lokaler. I tillegg ble det foretatt oppgradering og modernisering av fasaden på bygningen. Det var ferdigstillelse av arbeidet i begynnelsen av 2024 og det er inngått nye leiekontrakter som har bidratt til betydning økning i leieinntekter i 2024 og 2025. Ved full kapasitetsutnyttelse for det samlede arealet på 1 200 kvm. er det potensiale for leieinntekter på ca. NOK +2 mill.

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

Det er ordinære avskrivninger på ca. NOK 0,2 mill. og det er økning fra året før. Det foretas lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år. Det er økning i de ordinære avskrivninger med virkning fra 2025 som følge av balanseføring av kostnader for arbeidet i 1. og 2. etasje.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 1,1 mill. og beløpet består av kommunale avgifter, administrasjon, eiendomsforvaltning, vedlikehold og reparasjoner på eiendommen mv. Det er betydelig reduksjon i andre driftskostnader som følge av ferdigstillelse av arbeidet med reparasjoner og vedlikehold i begynnelsen av året. Kostnadene for vedlikehold var på ca. NOK 0,7 mill. i 2025 og sammenlignet med ca. NOK 0,4 mill. i 2024. De samlede investeringene i næringseiendommen ble på ca. NOK 4,3 mill. i 2025 hvorav ca. NOK 3,5 mill. (83 %) ble balanseført som *påkostning* og ca. NOK 0,7 mill. (17 %) ble kostnadsført som *vedlikehold*.



Det er foretatt avsetning til tap på fordringer med NOK 0,7 mill. som følge av konkurs for en leietaker i slutten av året.

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, 11. mars 2026

(sign.)

Christer Nesttun
Styrets leder og daglig leder