



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 313 641  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KYSTLANDSBYEN AS  
Forretningsadresse: 5943 AUSTRHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bjørn Rune Markhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.01.2025

### 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, 01.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 000 000	853 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>853 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 000 000	640 000
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	4 066 704	64 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 066 704</b>	<b>704 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 066 704</b>	<b>148 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	354 040	276 800
Annen renteinntekt		1 215	
Annen finansinntekt		5 543	4 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>360 798</b>	<b>280 842</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 336 431	1 063 167
Annen rentekostnad		1 181 678	940 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 518 109</b>	<b>2 003 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 157 311</b>	<b>-1 722 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Årsresultat</b>	5, 6	<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap		-4 224 015	-1 574 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		8 500	8 500
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre langsiktige fordringer	5, 7	7 274 041	6 920 001
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 287 541</b>	<b>6 933 501</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 287 541</b>	<b>6 933 501</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 8	<b>16 698 175</b>	<b>20 458 587</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 000 000	
Andre kortsiktige fordringer	2, 3, 7		4 000 000
<b>Sum fordringer</b>	3, 7	<b>6 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 712	380 463
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 712</b>	<b>380 463</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 705 887</b>	<b>24 839 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 993 428</b>	<b>31 772 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	176 863	176 863



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		161 419	161 419
Annen innskutt egenkapital			4 904 204
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>338 282</b>	<b>5 242 486</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 473 697	15 153 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 473 697</b>	<b>-15 153 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5, 6	<b>-14 135 415</b>	<b>-9 911 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	15 522 784	15 920 800
Langsiktig konserngjeld	3, 5, 7	28 289 671	25 616 356
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 812 455</b>	<b>41 537 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 812 455</b>	<b>41 537 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	239 588	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		76 799	146 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>316 387</b>	<b>146 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 128 842</b>	<b>41 683 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 993 428</b>	<b>31 772 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 301784

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 313 641  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KYSTLANDSBYEN AS  
5943 AUSTRHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bjørn Rune Markhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.01.2025

#### 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, 20.01.2025



Organisasjonsnr: 987 313 641  
KYSTLANDSBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 000 000	853 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>853 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 000 000	640 000
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	4 066 704	64 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 066 704</b>	<b>704 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 066 704</b>	<b>148 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	354 040	276 800
Annen renteinntekt		1 215	
Annen finansinntekt		5 543	4 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>360 798</b>	<b>280 842</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 336 431	1 063 167
Annen rentekostnad		1 181 678	940 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 518 109</b>	<b>2 003 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 157 311</b>	<b>-1 722 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Årsresultat</b>	5, 6	<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 224 015	-1 574 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>



Organisasjonsnr: 987 313 641  
KYSTLANDSBYEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 8 500 8 500

Investeringer i aksjer og andeler 5 000 5 000

Andre langsiktige fordringer 5, 7 7 274 041 6 920 001

**Sum finansielle anleggsmidler 7 287 541 6 933 501**

**Sum anleggsmidler 7 287 541 6 933 501**

#### Omløpsmidler

##### Varer

**Sum varer 5, 8 16 698 175 20 458 587**

##### Fordringer

Kundefordringer 6 000 000

Andre kortsiktige fordringer 2, 3, 7 4 000 000

**Sum fordringer 3, 7 6 000 000 4 000 000**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 7 712 380 463

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 712 380 463**

**Sum omløpsmidler 22 705 887 24 839 050**

**SUM EIENDELER 29 993 428 31 772 551**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 176 863 176 863

Beholdning av egne aksjer 10

Overkurs 161 419 161 419

Annen innskutt egenkapital 4 904 204

**Sum innskutt egenkapital 338 282 5 242 486**



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 473 697	15 153 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 473 697</b>	<b>-15 153 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5, 6</b>	<b>-14 135 415</b>	<b>-9 911 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7	15 522 784	15 920 800
Langsiktig konserngjeld	3, 5, 7	28 289 671	25 616 356
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 812 455</b>	<b>41 537 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 812 455</b>	<b>41 537 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	239 588	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		76 799	146 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>316 387</b>	<b>146 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 128 842</b>	<b>41 683 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 993 428</b>	<b>31 772 551</b>



Organisasjonsnr: 987 313 641  
KYSTLANDSBYEN 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i  
Kystlandsbyen AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Kystlandsbyen AS som viser et underskudd på 4 224 015. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon med forbehold

Selskapets varelager er regnskapsført til kr 16 698 175 i balansen. Vi har ikke vært i stand til å verifisere varelagerets verdi, da ledelsen ikke har dokumentert bakgrunnen til at varelageret er verdsatt til kr 16 698 175.

I tillegg har styret nedskrevet en fordring mot et nærstående selskap på kr 4 000 000,- uten at det er forelagt noen begrunnelse på hvorfor denne fordringen ikke har noe verdi. Fordringen er oppstått som en selgerkreditt fra 2013, og selskapet skal reversere handelen fra 2013 og motta tomten som ble solgt i retur i 2024. Tomten blir en del av varelageret til selskapet.

På grunn av disse forholdene har vi ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt regnskapsført verdi av varelager og utestående fordringer skulle vært justert, samt om dette ville påvirket elementene som inngår i resultatregnskapet.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 5 som angir at selskapet har pådratt seg et tap på 4 224 015 i regnskapsåret 2023 og at selskapets egenkapital per 31.12.2023 er negativ med kr 14 135 415,-. Styret opplyser om at forutsetning for fortsatt drift er lagt grunn for utarbeidelsen av årsregnskapet. Samtidig så erkjenner styret at det foreligger en vesentlig og klar usikkerhet som kan medføre tvil om selskapets evne til å opprettholde driften. Som angitt i note 5 indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 5, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig 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 intern kontroll 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

Fakta Revisjon AS  
Solheimsgaten 15  
5058 Bergen

Tlf. 55 21 05 90

www.f-r.no  
Org.nr. 986 462 406 MVA

Medlem av Den Norske Revisorforening



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 feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

#### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av regnskapslovens frist for avleggelse av årsregnskap

**Modalen, 17. januar 2025**

Fakta Revisjon AS

Rannveig Furelid  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Furelid, Rannveig**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

17.01.2025 11:25:11

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Årsregnskap 2023

## Kystlandsbyen AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 987 313 641**



### RESULTATREGNSKAP

#### KYSTLANDSBYEN AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		6 000 000	853 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>853 250</b>
Varekostnad		4 000 000	640 000
Annen driftskostnad	2	4 066 704	64 575
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 066 704</b>	<b>704 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 066 704</b>	<b>148 675</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	354 040	276 800
Annen renteinntekt		1 215	0
Annen finansinntekt		5 543	4 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 336 431	1 063 167
Annen rentekostnad		1 181 678	940 365
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 157 311</b>	<b>-1 722 690</b>
Resultat før skattekostnad		-4 224 015	-1 574 016
<b>Resultat</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>5, 6</b>	<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overf fra innsk kapital til tidl udekket tap		-4 904 204	0
Overført til udekket tap		-680 189	1 574 016
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 224 015</b>	<b>-1 574 016</b>



### BALANSE

#### KYSTLANDSBYEN AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		8 500	8 500
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre langsiktige fordringer	5, 7	7 274 041	6 920 001
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 287 541</b>	<b>6 933 501</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 287 541</b>	<b>6 933 501</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter i egen regi	5, 8	16 698 175	20 458 587
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		6 000 000	0
Andre kortsiktige fordringer	2, 3, 7	0	4 000 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>3, 7</b>	<b>6 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 712	380 463
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 705 887</b>	<b>24 839 050</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 993 428</b>	<b>31 772 551</b>



### BALANSE

#### KYSTLANDSBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9, 10	176 863	176 863
Overkurs		161 419	161 419
Annen innskutt egenkapital		0	4 904 204
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>338 282</b>	<b>5 242 486</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-14 473 697	-15 153 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 473 697</b>	<b>-15 153 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5, 6</b>	<b>-14 135 415</b>	<b>-9 911 400</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	15 522 784	15 920 800
Langsiktig konserngjeld	3, 5, 7	28 289 671	25 616 356
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 812 455</b>	<b>41 537 156</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	3	239 588	0
Annen kortsiktig gjeld		76 799	146 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>316 387</b>	<b>146 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 128 842</b>	<b>41 683 950</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 993 428</b>	<b>31 772 551</b>

10.01.2025  
Styret i Kystlandsbyen AS

Carsten Søreide  
styreleder

Bjørn Rune Markhus  
styremedlem/daglig leder



## **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. Utsatt skattefordel bokføres imidlertid ikke.

### **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.

### **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### **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

Kystlandsbyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt særskilt honorar til selskapets styre i 2023.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

## Note 2 Nedskrevet krav mot konsernselskap Hav Hotell AS

Selskapet har hatt krav mot konsernselskap Hav Hotell AS, på kr 4.000.000.

Opprinnelig gjaldt dette et salg av en tomt med dertilhørende prosjektkonsept. Likevel slik at denne tomten ikke var hjemlet over til kjøper. Avtalen er fra ca 2014. Den hadde en klausul om at selger kunne heve avtalen om ikke betaling var mottatt innen 6 år. Selger har aldri formelt hevet avtalen. Ny vurdering er imidlertid at fordringen mot Hav Hotell AS er av liten verdi og nedskrives. Den er nå nedskrevet til 0. Selger hever avtalen i 2024. En konsekvens av dette er at tomteprosjektet som ble levert returneres til Kystlandsbyen AS.

Dette er ikke balanseført i 2023, av et forsiktighetsprinsipp. Status etter hevingen er at Kystlandsbyen AS ikke har krav mot Hav Hotell AS men har rettighet til tomt og prosjekt tilknyttet samme tomt. Dette er ikke verdisatt i balansen på grunn av et forsiktighetsprinsipp.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	Kystlandsbyen Utleie AS		Markhus Group AS	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fordringer</b>				
Langsiktig fordringer	7 274 041	6 920 001	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 274 041</b>	<b>6 920 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>				
Langsiktig gjeld	0	0	-28 289 671	-25 616 356
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28 289 671</b>	<b>-25 616 356</b>

### Markhus Bolig AS

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det er er bokført renter på mellomværende med selskap i samme konsern. Det beregnes 5% renter på mellomværende.

Hav Hotell AS er eiet med 28,3% av Kystlandsbyen AS og 38,3% av konsernselskap Markhus Group AS. Således eier konsernet Markhus Group AS, dvs 2/3 av selskapet. Kystlandsbyen AS har fordring mot Hav Hotell AS på kr 4 mill, se også note 6.

Byggmester Markhus AS har sendt faktura til Kystlandsbyen AS i 2024 på kr 239.588 som i sin helhet gjelder leveranser forut 31.12.2023. Denne er oppført som leverandørgjeld, men er en avsetning i det faktura ble sendt i 2024.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 224 015	-1 574 016
Permanente forskjeller	4 000 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-239 588	240 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-463 603</b>	<b>-1 334 016</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	270 667	31 079	-239 588
<b>Sum</b>	<b>270 667</b>	<b>31 079</b>	<b>-239 588</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 468 848	-6 005 246	463 603
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 198 181	640 000	-5 558 181
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-5 334 166</b>	<b>-5 334 166</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-1 173 517</b>	<b>-1 173 517</b>

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

## Note 5 Fortsatt drift og hendelser etter balansedato

Eiendomsselskapet har i 2023 et underskudd på kr. -4 224 015, og egenkapitalen er negativ med kr. -14 135 415. Selskapet har betydelig gjeld til morselskapet, se note 3. Morselskapet er i fare for konkurs eller rekonstruksjon eller styrt avvikling.

Styret vurderer at betalingsevnen til morselskapet er svært usikker, og dette øker risikoen for at Kystlandsbyen AS ikke kan oppfylle sine forpliktelser. Styret anser at forutsetningene for fortsatt drift i Kystlandsbyen AS er klart usikker, særlig dersom morselskapet ikke er i stand til å tilføre ytterligere kapital eller opprettholde sine finansielle forpliktelser. Kystlandsbyen AS har en fordring mot konsernselskapet Kystlandsbyen Utleie AS, se note 3. Sparebaken Vest har pant i denne som følge av sitt innlån til Kystlandsbyen AS, se note 7. Styret i Kystlandsbyen AS har planer om snarlig grundig dialog med Sparebanken Vest for å finne en løsning. Styret vurderer også både innlån fra mor og utlån til Kystlandsbyen Utleie AS (i samarbeid med Sparebanken Vest) for å finne løsninger som kan sikre videre drift av Kystlandsbyen AS. Man vil også vurdere om gjelden til morselskapet kan omgjøres til egenkapital. På grunn av denne planen er årsregnskapet utarbeidet under prinsippet om fortsatt drift, men styret erkjenner at det foreligger en vesentlig og klar usikkerhet som kan medføre tvil om selskapets evne til å opprettholde driften. Dersom fortsatt drift ikke kan opprettholdes, må eiendomsselskapets eiendeler verdsettes til netto realisasjonsverdi. Hva som er netto realisasjonsverdi på eiendommen er svært vanskelig



å estimere. Det foreligger ikke takst eller vurderinger av noenlunde ny dato. Styret er følgelig svært usikre på om verdsettelsen eiendommen i regnskapet kan sies å være netto realisasjonsverdi. Styret mener at det er viktig for selskapet og kreditorer at man får noe tid på realiseringen. Får man det anser styret at det er sannsynlig at verdien overstiger bokført verdi. Et hastesalg kan imidlertid medføre at verdien også er vesentlig lavere. Det er i et slikt scenario stor risiko på tap dersom man blir kreditor til selskapet.

Etter balansedato har søsterselskap Byggmester Markhus AS fått likvide problemer og selskapet fikk i slutten av november 2024 åpnet forhandlinger om rekonstruksjon ved Bergen Tingrett. Dette medfører at konsernet Markhus og også morselskapet til Kystlandsbyen AS, har mindre muligheter for å tjene penger på Byggmester Markhus AS. Ved dette årsregnskapets dato for signering er aksjene i Byggmester Markhus AS i prinsippet verdt kr 0. Dette medfører at Markhus Group AS ikke har utsikter til hverken utbytte fra eller positivt beløp ved salg av aksjer i Byggmester Markhus AS. Samtidig er Markhus Group AS i garantiansvar for store beløp. Følgelig er denne hendelsen at Byggmester Markhus AS er i offentlig rekonstruksjon, av vesentlig betydning for å vurdere om eier har mulighet til å tilføre ytterligere finansiering til Kystlandsbyen AS. Kystlandsbyen Utleie AS er også påvirket, men i mindre grad. Men Kystlandsbyen AS skylder også penger til morselskapet.

Fortsatt drift er følgelig avhengig av at Sparebanken Vest godtar å vente et viss tid med renter og avdrag til man klarer å finne en ny løsning på finansiering og likviditet. Videre er man avhengig av at gjelden til morselskapet ikke blir innkrevd før et salg eller omfattende refinansiering er skjedd, og man bør eventuelt også få midler fra Kystlandsbyen Utleie AS. Det er som nevnt over vesentlig og klar risiko for at fortsatt drift ikke kan skje. I et slikt tilfelle, vil gjelden være som den er, men verdiene på eiendommen kan være vesentlig for høyt verdsatt i regnskapet når den nå er verdsatt til kr 16.698.175. Det er særdeles usikkert hva verdien kan være om man må gjennomføre et hastesalg. Det sannsynlige i et slikt tilfelle er at verdien er klart lavere enn den bokførte verdien i årsregnskapet.

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	176 863	161 419	4 904 204	-15 153 886	-9 911 400
Årets resultat				-4 224 015	-4 224 015
Overf fra innskutt kapital til annen egenkapital			-4 904 204	4 904 204	-4 904 204
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>176 863</b>	<b>161 419</b>	<b>0</b>	<b>-14 473 697</b>	<b>-14 135 415</b>



## Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	7 274 041	6 920 001
<b>Sum</b>	<b>7 274 041</b>	<b>6 920 001</b>
<b>Pantstillelser</b>		
Bokført pantesikret gjeld	-15 522 784	-15 920 800
<b>Sum</b>	<b>-15 522 784</b>	<b>-15 920 800</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Eiendom gnr. 142 og bnr. 18, 172 og 176	16 698 175	20 458 587
Fordringer Byggmester Markhus AS (Kystlandsbyen Utleie AS)	7 274 041	6 920 001
<b>Sum</b>	<b>23 972 216</b>	<b>27 378 588</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for lån fra selskapets bankforbindelse.

Selskapet har fordring mot konsernselskap Hav Hotell AS stort kr 4.000.000. Denne fordringen er hittil ikke renteberegnet. Kystlandsbyen AS sin ledelse er i dialog med Hav Hotell AS om betingelsene rundt denne fordringen. Men for 2023 og 2024 blir den ikke renteberegnet. Fordringen er nedskrevet til 0 i årsregnskapet. Se note 2.

Pantesikret gjeld er formelt registrert med kortere forfall enn 5 år, men den rulleres om det ikke oppstår klare negative hendelser. Faktum er at denne er nedbetalt i 2024 med ytterligere 3 mill.

## Note 8 Prosjekt i egen regi

	2023	2022
Prosjekter i egen regi	22 634 736	27 837 148
Nedskrivning varer under tilvirkning	-5 936 561	-7 378 561
<b>Sum prosjekter under tilvirkning</b>	<b>16 698 175</b>	<b>20 458 587</b>

Prosjekter i egen regi består av tomteområde i Austrheim Kommune. Prosjektverdien verdsettes etter laveste verdi prinsipp. Prosjektet vurderes til full tilvirkningskost eller virkelig verdi dersom denne er lavere.

## Note 9 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap m.n.

Kystlandsbyen AS er datterselskap til Markhus Group AS som har forretningskontor på Kokstad i Bergen kommune. Markhus Group AS er igjen datterselskap av Markhus AS som er det selskapet i konsernet som utarbeider konsernregnskap



## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I KYSTLANDSBYEN AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	176 863	1,0	176 863
<b>Sum</b>	<b>176 863</b>		<b>176 863</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Markhus Group AS	159 213	90,0	90,0
B.r. Markhus AS	17 650	10,0	10,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>176 863</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>