



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 110 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTAD 176 AS
Forretningsadresse: Nesttunbrekka 95
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Atle Sylvarnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		219 474	545 063
Sum inntekter		219 474	545 063
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	85 507	139 796
Sum kostnader		85 507	139 796
Driftsresultat		133 967	405 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3
Sum finansinntekter			3
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	74 581	90 062
Annen finanskostnad		8 383	9 068
Sum finanskostnader		82 964	99 130
Netto finans		-82 964	-99 127
Ordinært resultat før skattekostnad		51 003	306 140
Skattekostnad	6	11 220	67 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 783	238 789
Årsresultat		39 783	238 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		39 783	238 789
Totalresultat		39 783	238 789
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		39 783	238 789
Sum overføringer og disponeringer	8	39 783	238 789



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	36 714	47 934
Sum immaterielle eiendeler		36 714	47 934
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse		724 971	473 614
Tomt		5 010 834	5 010 834
Sum varige driftsmidler	3, 5	5 735 805	5 484 448
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		5 772 519	5 532 382
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum fordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		23 172	58 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 172	58 626
Sum omløpsmidler		23 172	58 626
SUM EIENDELER		5 795 691	5 591 008

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	63 001	63 001
Overkurs		2 447 833	2 447 833
Sum innskutt egenkapital		2 510 834	2 510 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-131 925	-171 708
Sum opptjent egenkapital		-131 925	-171 708
Sum egenkapital	8	2 378 909	2 339 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7		
Langsiktig konserngjeld	7	3 387 562	3 137 562
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		3 387 562	3 137 562
Sum langsiktig gjeld		3 387 562	3 137 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 325	6 638
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	11 824	106 237
Annen kortsiktig gjeld		3 071	1 445
Sum kortsiktig gjeld		29 220	114 320
Sum gjeld		3 416 782	3 251 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 795 691	5 591 008
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 589600

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 110 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTAD 176 AS
Forretningsadresse: Nesttunbrekka 95
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Atle Sylvarnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 919 110 465
KOKSTAD 176 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		219 474	545 063
Sum inntekter		219 474	545 063
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	85 507	139 796
Sum kostnader		85 507	139 796
Driftsresultat		133 967	405 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3
Sum finansinntekter			3
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	74 581	90 062
Annen finanskostnad		8 383	9 068
Sum finanskostnader		82 964	99 130
Netto finans		-82 964	-99 127
Ordinært resultat før skattekostnad		51 003	306 140
Skattekostnad	6	11 220	67 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 783	238 789
Årsresultat		39 783	238 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		39 783	238 789
Totalresultat		39 783	238 789
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		39 783	238 789
Sum overføringer og disponeringer	8	39 783	238 789



Organisasjonsnr: 919 110 465
KOKSTAD 176 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	36 714	47 934
Sum immaterielle eiendeler		36 714	47 934

Varige driftsmidler

Anlegg under utførelse		724 971	473 614
Tomt		5 010 834	5 010 834
Sum varige driftsmidler	3, 5	5 735 805	5 484 448

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		5 772 519	5 532 382

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum fordringer	7		

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		23 172	58 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 172	58 626
Sum omløpsmidler		23 172	58 626

SUM EIENDELER		5 795 691	5 591 008
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	63 001	63 001
Overkurs		2 447 833	2 447 833
Sum innskutt egenkapital		2 510 834	2 510 834

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-131 925	-171 708
Sum opptjent egenkapital		-131 925	-171 708



Sum egenkapital	8	2 378 909	2 339 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7		
Langsiktig konserngjeld	7	3 387 562	3 137 562
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		3 387 562	3 137 562
Sum langsiktig gjeld		3 387 562	3 137 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 325	6 638
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	11 824	106 237
Annen kortsiktig gjeld		3 071	1 445
Sum kortsiktig gjeld		29 220	114 320
Sum gjeld		3 416 782	3 251 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 795 691	5 591 008
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 919 110 465
KOKSTAD 176 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Kokstad 176 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kokstad 176 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avviklet.

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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



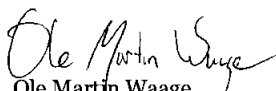
Uavhengig revisors beretning - Kokstad 176 AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 27. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Ole Martin Waage
Statsautorisert revisor



KOKSTAD 176 AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		219 474	545 063
Sum driftsinntekter		219 474	545 063
Annen driftskostnad	2	85 507	139 796
Sum driftskostnader		85 507	139 796
Driftsresultat		133 967	405 267
Annen renteinntekt		0	3
Sum finansinntekt		0	3
Rentekostnad konsern	7	74 581	90 062
Annen finanskostnad		8 383	9 068
Sum finanskostnad		82 964	99 130
Netto finansposter		-82 964	-99 127
Resultat før skattekostnad		51 003	306 140
Skattekostnad	6	11 220	67 351
Årsresultat		39 783	238 789
Disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-39 783	-238 789
Sum overføringer	8	-39 783	-238 789



KOKSTAD 176 AS

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	36 714	47 934
Sum immaterielle eiendeler		36 714	47 934
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse		724 971	473 614
Tomt		5 010 834	5 010 834
Sum varige driftsmidler	3, 5	5 735 805	5 484 448
Sum anleggsmidler		5 772 519	5 532 382
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		23 172	58 626
Sum omløpsmidler		23 172	58 626
Sum eiendeler		5 795 691	5 591 008

KOKSTAD 176 AS

2021



KOKSTAD 176 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	63 001	63 001
Overkurs		2 447 833	2 447 833
Sum innskutt egenkapital		2 510 834	2 510 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-131 925	-171 708
Sum opptjent egenkapital		-131 925	-171 708
Sum egenkapital	8	2 378 909	2 339 126
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld konsern	7	3 387 562	3 137 562
Sum annen langsiktig gjeld		3 387 562	3 137 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 325	6 638
Kortsiktig gjeld konsern	7	11 824	106 237
Annen kortsiktig gjeld		3 071	1 445
Sum kortsiktig gjeld		29 220	114 320
Sum gjeld		3 416 782	3 251 882
Sum egenkapital og gjeld		5 795 691	5 591 008

Bergen, 27.04.2022

Thor Lihaug
Styreleder

Atle Sylvarnes
Styremedlem/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Konserinterne lån og -garantier

Konserninterne lån og -garantier avgis på markedsmessige vilkår.

Driftsinntekter og kostnader

Leieinntektene fra utleie av selskapets eiendom inntektsføres innenfor det kalenderåret inntektene hører hjemme. Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for mva, rabatter og avslag. Viderebelastede felleskostnader, utlegg etc. presenteres netto i resultatregnskapet. Adm. påslag knyttet til viderebelastning av slike kostnader presenteres som annen driftsinntekt. Øvrige inntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenestene. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnadene medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

KOKSTAD 176 AS



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. For forretningsførsel og vaktmestertjenester utført av Backer AS, som er et selskap i samme konsern, er det i 2021 kostnadsført kr. 6 250

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 12 000. Alle honorar er fratrukket forholdsmessig andel av merverdiavgift.

Note 3 Anleggsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	473 614	5 010 834	5 484 448
Tilgang	251 356	0	251 356
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	724 971	5 010 834	5 735 805
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2021	724 971	5 010 834	5 735 805

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Langsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	0	0

Avdragsprofil

	2022	2023	2024	2025	2026	Deretter	Sum
	3 387 562	0	0	0	0	0	3 387 562



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantesikret gjeld, pantstillelse og garantier	0	0
Sum	0	0
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Fast eiendom	5 010 834	5 010 834
Sum	5 010 834	5 010 834

Avgitt 1. pr. pant i Kokstad 176 med gnr. 111 bnr. 176 i Bergen kommune pålydende 100 000 000 til fordel for lån opptatt av Bergen Byggeselskap AS og Espehaugen 41 AS.

KOKSTAD 176 AS



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	11 220	67 351
Skattekostnad ordinært resultat	11 220	67 351
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	51 003	306 140
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-42 625	-47 361
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 377	-258 779
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	89 987	47 361	-42 625
Sum	89 987	47 361	-42 625
Akkumulert fremførbart underskudd	-256 868	-265 245	-8 377
Grunnlag for utsatt skattefordel	-166 881	-217 884	-51 003
Utsatt skattefordel (22 %)	-36 714	-47 934	-11 221

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	3 387 562	3 137 562
Leverandørgjeld innen konsern	11 824	96 312
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	9 925
Sum	3 399 386	3 243 799



Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2021	63 001	2 447 833	-171 708	2 339 126
Årets overskudd			39 783	39 783
Egenkapital pr. 31.12.2021	63 001	2 447 833	-131 925	2 378 909

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 63 001 aksjer hver pålydene kr. 1.

Det er ikke knyttet stemmerettsbegrensninger til noen av aksjene.

Bergen Byggeselskap AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Selskapet inngår i et konsern. Morselskapet Backer AS har kontorlokaler i Nesttunbrekka 95.

Konsernregnskap kan fås utlevert ved henvendelse her.

Note 10 Covid 19

Som følge av et omfattende utbrudd av Corona-virus i første kvartal 2020, ble 2020 og 2021 preget av markedsuro og usikkerhet. Covid-19 har allikevel ikke hatt vesentlige konsekvenser for selskapets økonomiske resultat eller stilling. Usikkerhet knyttet til Corona-viruset forventes også å prege 2022. Ved langvarig økonomisk tilbakegang i Norge kan selskapet bli påvirket ved bortfall eller reduksjon i inntekter. Eventuell reduksjon i etterspørselen etter arealer for leie vil kunne forsinke prosjektene vi jobber med.