



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

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, 12.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		147 831	388 636
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		147 831	388 636
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	5 503 140	941 450
Sum kostnader		5 591 609	1 029 919
Driftsresultat		-5 443 778	-641 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Annen rentekostnad	5	488 453	243 921
Sum finanskostnader		488 453	243 921
Netto finans		-488 429	-243 921
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 932 207	-885 205
Skattekostnad på resultat	6		-85 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 932 207	-799 314
Årsresultat		-5 932 207	-799 314
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 932 207	-799 314
Totalresultat		-5 932 207	-799 314
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 932 207	-799 314
Sum overføringer og disponeringer	7	-5 932 207	-799 314



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	10 521 220	8 014 531
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		10 521 220	8 014 531
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		10 521 220	8 014 531
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		103 367	61 427
Sum fordringer		103 367	61 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		95 338	3 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 338	3 379
Sum omløpsmidler		198 705	64 806
SUM EIENDELER		10 719 925	8 079 337
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	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 731 521	799 314
Sum opptjent egenkapital		-6 731 521	-799 314
Sum egenkapital	7	-6 027 773	-95 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	14 922 396	8 162 684
Sum annen langsiktig gjeld		14 922 396	8 162 684
Sum langsiktig gjeld		14 922 396	8 162 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 275 820	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		549 483	12 220
Sum kortsiktig gjeld		1 825 302	12 220
Sum gjeld		16 747 698	8 174 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 719 925	8 079 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421441

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 871 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 19A AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		147 831	388 636
Andre driftsinntekter	4		
Sum inntekter		147 831	388 636
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	5 503 140	941 450
Sum kostnader		5 591 609	1 029 919
Driftsresultat		-5 443 778	-641 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Annen rentekostnad	5	488 453	243 921
Sum finanskostnader		488 453	243 921
Netto finans		-488 429	-243 921
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-5 932 207	-885 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 932 207	-799 314
Årsresultat		-5 932 207	-799 314
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 932 207	-799 314
Totalresultat		-5 932 207	-799 314
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 932 207	-799 314
Sum overføringer og disponeringer	7	-5 932 207	-799 314



Organisasjonsnr: 992 871 733
KOKSTADFLATEN 19A AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	4, 8	10 521 220	8 014 531
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8		
Sum varige driftsmidler		10 521 220	8 014 531

Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		10 521 220	8 014 531

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		103 367	61 427
Sum fordringer		103 367	61 427

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		95 338	3 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 338	3 379

Sum omløpsmidler		198 705	64 806
-------------------------	--	----------------	---------------

SUM EIENDELER		10 719 925	8 079 337
----------------------	--	-------------------	------------------

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		6 731 521	799 314
Sum opptjent egenkapital		-6 731 521	-799 314

Sum egenkapital	7	-6 027 773	-95 567
------------------------	----------	-------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	14 922 396	8 162 684
Sum annen langsiktig gjeld		14 922 396	8 162 684
Sum langsiktig gjeld		14 922 396	8 162 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 275 820	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		549 483	12 220
Sum kortsiktig gjeld		1 825 302	12 220
Sum gjeld		16 747 698	8 174 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 719 925	8 079 337



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 2023

Kokstadflaten 19A AS



Org. nr. 992 871 733



Kokstadflaten 19A AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		147 831	388 636
Sum driftsinntekter		147 831	388 636
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	4	88 469	88 469
Andre driftskostnader	2	5 503 140	941 450
Sum driftskostnader		5 591 609	1 029 919
Driftsresultat		-5 443 778	-641 283
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		24	0
Rentekostnader	5	488 453	243 921
Resultat av finansposter		-488 429	-243 921
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 932 207	-885 205
Skattekostnad på resultat	6	0	-85 891
Årets resultat		-5 932 207	-799 314
Overføringer			
Overført til udekket tap		5 932 207	799 314
Sum overføringer	7	-5 932 207	-799 314



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	10 521 220	8 014 531
Driftsløsøre, inventar o.l.	4, 8	0	0
Sum anleggsmidler		10 521 220	8 014 531
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		103 367	61 427
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		95 338	3 379
Sum omløpsmidler		198 705	64 806
SUM EIENDELER		10 719 925	8 079 337



Kokstadflaten 19A AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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		-6 731 521	-799 314
Sum opptjent egenkapital		-6 731 521	-799 314
Sum egenkapital	7	-6 027 773	-95 567
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	14 922 396	8 162 684
Sum langsiktig gjeld		14 922 396	8 162 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 275 820	0
Betalbar skatt	6	0	0
Annen kortsiktig gjeld		549 483	12 220
Sum kortsiktig gjeld		1 825 302	12 220
Sum gjeld		16 747 698	8 174 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 719 925	8 079 337

BERGEN, den 27.04.2024
For Kokstadflaten 19A AS

Christer Nesttun
Styrets leder og daglig led



Kokstadflaten 19A AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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). 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 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 á NOK 1.

Aksjonær pr. 31.12.2023	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS	100 %	Styrets leder og daglig leder *)

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

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2023	9 392 519	49 523	15 343 116
Tilgang	2 595 158	0	2 595 158
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2023	11 987 677	49 523	12 037 200
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023	1 466 457	49 523	1 515 980
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2023	10 521 220	0	10 521 220
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. 31.12.2023. Det er foretatt lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og 5 år for driftsløsøre, inventar mv.



Kokstadflaten 19A AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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

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

	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	14 922 396	8 162 684

Det blir beregnet rente på 4,20 % på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2023 er på NOK 484 712 (sammenlignet med NOK 102 075 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

Utsatt skatt	31.12.2023	1.1.2023	Endring
Grunnlag for utsatt skatt	-494 792	-494 792	-
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	-108 854	-108 854	-

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemesig verdi på driftsmidler er på NOK 10 344 017. 31.12.2023. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -6 483 084 pr. 31.12.2023.

Note 7 Egenkapital

	Akkumulert egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2023	100 000	-799 314	-95 567
Årets resultat		-5 932 207	-5 932 207
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	-6 731 521	-6 027 774

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 -6 027 773.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 14,9 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Næringsseiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 10,5 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 verdivurterte 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	14 922 396	Tomter og bygninger	10 521 220
		Driftsløsøre, inventar mv.	0
Sum	14 922 396	Sum	10 521 220

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 2023

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 -6 027 773.

Aksjonær har bidratt med lånefinansiering på ca. NOK 14,9 mill. og styret betrakter dette for å være reell egenkapital.

Næringseiendommen i Kokstadflaten 19A har balanseført verdi på ca. NOK 10,5 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 verdijusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på ca. NOK 148 00 og det er betydelig reduksjon sammenlignet med året før som følge av redusert kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen i Kokstadflaten 19A. I løpet av året har det vært utleie av 3. etasje.

Leieavtalen for 1. og 2. etasje ble avsluttet i midten av 2022 og selskapet har arbeidet med rehabilitering av arealet i det siste året. I tillegg er 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 skal selskapet leieinntekter på ca. NOK 1,3 mill. i 2024. Ved full kapasitetsutnyttelse for det samlede arealet på ca. 1 200 kvm er det potensiale for leieinntekter på ca. NOK 1,7 mill.

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 det er uendret fra året før. Det foretas lineære avskrivninger over 50 år for bygningen og det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år. Det er ventet økning i de ordinære avskrivninger med virkning fra 2024 som følge av ferdigstillelse av arbeidet i 1. og 2. etasje i begynnelsen av 2024. Lokalene er tatt i bruk i 2024.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 5,5 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 4,4 mill. i 2023 og sammenlignet



med ca. NOK 0,4 mill. i 2022. De samlede investeringene i næringseiendommen ble på ca. NOK 7 mill. i 2023 hvorav ca. NOK 2,6 mill. (40 %) ble balanseført som *påkostning* og ca. NOK 4,4 mill. (60 %) ble kostnadsført som *vedlikehold*.

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, 27. april 2024

(sign.)

Christer Nesttun
Styrets leder og daglig leder