



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 718 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVGATEN 4 AS  
Forretningsadresse: v/Emil Kjølner  
Husvikveien 37C  
3113 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Emil Kjølner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 05.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 508 098	1 722 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 508 098</b>	<b>1 722 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			12 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		624 259	624 259
Annen driftskostnad		861 026	491 166
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 485 285</b>	<b>1 127 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 813</b>	<b>595 121</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 564	11 782
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 564</b>	<b>11 782</b>
Annen finanskostnad		658 384	641 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>658 384</b>	<b>641 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-652 820</b>	<b>-629 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-630 007	-34 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 865 042	24 489 301
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 865 042</b>	<b>24 489 301</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		99 681	100 000
Investeringer i aksjer og andeler		105 000	105 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>204 681</b>	<b>205 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 069 722</b>	<b>24 694 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 684	25 765
Andre fordringer		18 100	
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 784</b>	<b>25 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 580 353	3 640 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 580 353</b>	<b>3 640 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 652 137</b>	<b>3 666 314</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 721 859</b>	<b>28 360 614</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

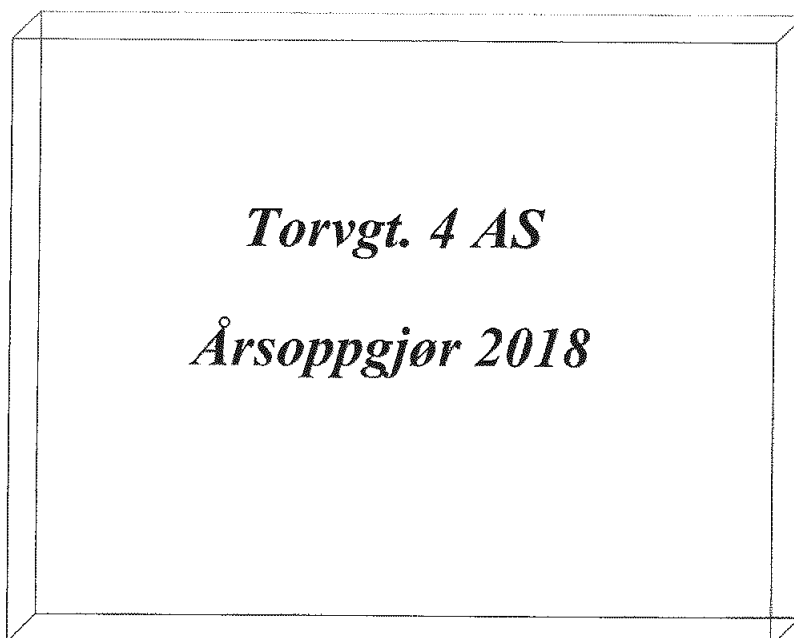
### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Selskapskapital		8 774 000	8 774 000
Overkurs		6 975 506	6 975 506
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 749 506</b>	<b>15 749 506</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 263 898	-7 633 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 263 898</b>	<b>-7 633 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 485 608</b>	<b>8 115 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 000 000	20 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 345	104 250
Skyldige offentlige avgifter		5 962	1 216
Annen kortsiktig gjeld		153 944	139 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 251</b>	<b>244 999</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 236 251</b>	<b>20 244 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 721 859</b>	<b>28 360 614</b>



**Årsregnskap m/noter**

**Revisors beretning**



## TORVGATEN 4 AS

### Årsregnskap 2018 - Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		1 508 098	1 722 546
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 508 098</b>	<b>1 722 546</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Fremmedytelser		0	12 000
Ordinære avskrivninger	3	624 259	624 259
Andre driftskostnader	2	861 026	491 166
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 485 285</b>	<b>1 127 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 813</b>	<b>595 121</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 564	11 782
Andre finanskostnader		658 384	641 530
<b>Netto finansposter</b>		<b>-652 820</b>	<b>-629 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-630 007</b>	<b>-34 627</b>
<b>Overføringer:</b>			
Til/-fra annen egenkapital		-630 007	-34 627
Årets disposisjoner		-630 007	-34 627



## TORVGATEN 4 AS

Årsregnskap 2018 - Balanse pr. 31.12

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Fast eiendom		23 865 042	24 489 301
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 6	<u>23 865 042</u>	<u>24 489 301</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån Adelsten Jensen AS	8	99 681	100 000
Aksjer	4	105 000	105 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>204 681</u>	<u>205 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>24 069 722</u>	<u>24 694 301</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		53 684	25 765
Andre kortsiktige fordringer		18 100	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>71 784</u>	<u>25 765</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Likvide midler		3 580 353	3 640 549
<b>Sum</b>		<u>3 580 353</u>	<u>3 640 549</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>3 652 137</u>	<u>3 666 314</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>27 721 859</u>	<u>28 360 614</u>




## TORVGATEN 4 AS


Årsregnskap 2018 - Balanse pr. 31.12

	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	8 774 000	8 774 000
Overkurs		6 975 506	6 975 506
<b>Sum Innskutt egenkapital</b>		<b>15 749 506</b>	<b>15 749 506</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-8 263 898	-7 633 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 263 898</b>	<b>-7 633 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 485 608</b>	<b>8 115 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 000 000	20 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		76 345	104 250
Skyldig offentlige avgifter		5 962	1 216
Annen kortsiktig gjeld		153 944	139 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 251</b>	<b>244 999</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 236 251</b>	<b>20 244 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 721 859</b>	<b>28 360 614</b>

Tønsberg, 24. mai 2019  
I styret for Torvgaten 4 AS

  
Emil Kjølner  
Styremedlem

  
Tor Kjølner  
Styrets leder

  
Kari Kjølner  
Styremedlem



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2018

## *Note 1 - Regnskapsprinsipper*

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## TORVGATEN 4 AS

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Lønn og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018, og har derfor heller ingen pensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende ansatte i regnskapsåret.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 32.085,-, konsulenthonorar med kroner 0,-.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

Kostpris	Tomt	Forretnings- eiendom	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	2 000 000	31 343 296	15 591	33 358 887
+ Tilgang i året	0	0	0	0
- Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 000 000	31 343 296	15 591	33 358 887
<i>Av- og nedskrivninger</i>				
Avskrivninger og nedskrivninger	0	8 853 995	15 591	8 869 586
+ Årets avskrivninger	0	624 259	0	624 259
Avskrivninger og nedskrivninger	0	9 478 254	15 591	9 493 845
Balansført verdi 31.12	2 000 000	21 865 042	0	23 865 042
% ordinære avskrivninger	0 %	2 %	20 %	

#### Note 4 - Aksjer

Selskapet hadde per 31.12. følgende aksjeplasseringer:

	Antall	Kostpris	Bokført verdi	Stemmeandel
<i>Aksjer - langsiktige plasseringer</i>				
Driftselskapet Torvgaten 4 - 6 AS	100	105 000	105 000	50 %
Sum langsiktige plasseringer	100	105 000	105 000	

Driftselskapet Torvgaten 4 - 6 AS er driftselskapet til eiendomsselskapet.

Torvgaten 4 AS eier driftselskapet sammen med Nyrerød Eiendom AS som også har 50 % eierandel.

#### Note 5 - Aksjekapital og egenkapital

Aksjekapitalen er på kr 8.774.000,-, fordelt på 4 387 aksjer, alle pålydende kr 2 000,-.

Selskapets aksjonærer :

Navn	Antall aksjer	Andel
Adelsten Jensen AS	4 387	100,00
Sum	4 387	100,00



## TORVGATEN 4 AS

### Noter til regnskapet for 2018

--

#### EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	8 774 000	6 975 506	-7 633 890	8 115 616
Årets endring				0
Årets resultat			-630 007	-630 007
Egenkapital 31.12.	8 774 000	6 975 506	-8 263 898	7 485 608

#### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2018	2017
<i>Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 000 000	20 000 000
Sum	20 000 000	20 000 000
<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:</i>		
Fast eiendom	23 865 042	24 489 301
Sum	23 865 042	24 489 301

Lånet i DnB er tatt opp i oktober 2001 og løper over 25 år med avdragsfrihet frem til 07.04.2020. Det er i år 2018 inngått en ny avtale om avdragsfrihet for ytterligere 2 år og løpetiden er forlenget til 07.07.40.

#### Note 7 - Regnskapsmessig behandling av skatt

##### Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad

og skattepliktig inntekt :	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-630 007	-34 627
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidig forskjeller	-73 800	-124 274
Skattepliktig inntekt :	-703 808	-158 901

##### Spesifikasjon av skattekostand i regnskapet :

Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

##### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, underskudd til fremføring og beregning av utsatt skatt.

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Driftsmidler	3 636 600	3 562 800	-73 800
Underskudd til fremføring	-10 830 506	-10 126 698	703 808
Sum midlertidige forskjeller	-7 193 905	-6 563 898	630 008
Utsatt skatt/ skattefordel	-1 582 659	-1 509 697	-72 963

Utsatt skattefordel er ikke bokført i regnskapet.

Utsatt skattefordel er beregnet etter en skattetsats på 23 % i år 2017 og 22 % i år 2018.



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2018



*Note 8 - Lån til foretak i konsern*

Det er gitt et lån til Adelsten Jensen AS på kroner 100.000 i år 2016.  
Lånebeløpet har en ramme på kroner 200.000 som lånetaker kan benytte seg av.  
Lånet er rentefritt. Lånegiver har rett til å konvertere lånet til aksjekapital i Adelsten Jensen AS.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torvgaten 4 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Torvgaten 4 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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>

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Tønsberg, 12. juni 2019  
BDO AS

Trond Vidar Vettestad  
statsautorisert revisor