



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 860 416  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGSÆVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: Kirkebakken 5  
4836 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kjell Walter Sørensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		16 033 354	15 511 795
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 033 354</b>	<b>15 511 795</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	1 695 000	3 009 926
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 445 928	1 469 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 140 928</b>	<b>4 479 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 892 426</b>	<b>11 032 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 239 791	
Annen renteinntekt		9 432	48 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 249 223</b>	<b>48 305</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 451 186	
Annen rentekostnad		46 099	2 691 345
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 497 285</b>	<b>2 691 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 248 063</b>	<b>-2 643 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 644 364</b>	<b>8 389 354</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 561 760	1 845 657
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	2 498 331	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avsatt til annen egenkapital	4	6 584 273	6 543 697
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom	1, 5	63 095 000	64 790 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 095 000</b>	<b>64 790 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	52 033 421	47 396 815
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 033 421</b>	<b>47 396 815</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>115 128 421</b>	<b>112 186 815</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 485	4 228
Andre kortsiktige fordringer	5		
Konsernfordringer	5	5 836 704	697 860
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 848 189</b>	<b>702 088</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		6 005 551	3 159 167
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 005 551</b>	<b>3 159 167</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 853 740</b>	<b>3 861 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 982 161</b>	<b>116 048 070</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	988 453	988 453
Annen innskutt egenkapital	4	5 914 360	5 914 360
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 902 813</b>	<b>6 902 813</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	13 127 969	6 543 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 127 969</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 030 782</b>	<b>13 446 510</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	3 151 689	1 294 586
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 151 689</b>	<b>1 294 586</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	100 527 571	100 586 604
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 527 571</b>	<b>100 586 604</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 679 260</b>	<b>101 881 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 131	56 370
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		3 202 988	
Annen kortsiktig gjeld			664 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 272 119</b>	<b>720 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 951 379</b>	<b>102 601 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 982 161</b>	<b>116 048 070</b>



Til generalforsamlingen i  
Langsæveien 4 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Langsæveien 4 AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 082 604. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeidet 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. Betyggende 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 regnskapet.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal  
Telefon: 37 19 67 00  
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA  
E-mail: [arendal@rg.no](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International



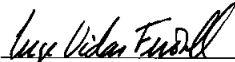
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**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 god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 17. februar 2021  
For Agder-Team Revisjon AS

  
Inge Vidar Frivoll  
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal  
Telefon: 37 19 67 00  
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA  
E-mail: [arendal@rg.no](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International



# Årsregnskap 2020

## Langsæveien 4 AS

Org.nr.: 922 860 416



### RESULTATREGNSKAP

#### LANGSÆVEIEN 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekt		16 033 354	15 511 795
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 033 354</b>	<b>15 511 795</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	1 695 000	3 009 926
Annen driftskostnad	2	1 445 928	1 469 476
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 140 928</b>	<b>4 479 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 892 426</b>	<b>11 032 393</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 239 791	0
Annen renteinntekt		9 432	48 305
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 451 186	0
Annen rentekostnad		46 099	2 691 345
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 248 063</b>	<b>-2 643 040</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		11 644 364	8 389 354
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 561 760	1 845 657
<b>Årsresultat</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	2 498 331	0
Avsatt til annen egenkapital	4	6 584 273	6 543 697
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 082 604</b>	<b>6 543 697</b>



### BALANSE

#### LANGSÆVEIEN 4 AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Fast eiendom	1, 5	63 095 000	64 790 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 095 000</b>	<b>64 790 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	52 033 421	47 396 815
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 033 421</b>	<b>47 396 815</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>115 128 421</b>	<b>112 186 815</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		11 485	4 228
Konsernfordringer	5	5 836 704	697 860
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 848 189</b>	<b>702 088</b>
Bankinnskudd		6 005 551	3 159 167
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 853 740</b>	<b>3 861 255</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>126 982 161</b>	<b>116 048 070</b>



## BALANSE

### LANGSÆVEIEN 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4	988 453	988 453
Annen innskutt egenkapital	4	5 914 360	5 914 360
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 902 813</b>	<b>6 902 813</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	13 127 969	6 543 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 127 969</b>	<b>6 543 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 030 782</b>	<b>13 446 510</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	3 151 689	1 294 586
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 151 689</b>	<b>1 294 586</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	100 527 571	100 586 604
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 527 571</b>	<b>100 586 604</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		69 131	56 370
Konserngjeld		3 202 988	0
Annen kortsiktig gjeld		0	664 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 272 119</b>	<b>720 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 951 379</b>	<b>102 601 560</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>126 982 161</b>	<b>116 048 070</b>

Arendal, 17.02.2021  
Styret i Langsæveien 4 AS

---

Kjell Walter Sørensen  
styreleder/daglig leder



LANGSÆVEIEN 4 AS

922 860 416

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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.

## 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.



**LANGSÆVEIEN 4 AS** **922 860 416**

## Note 1 Anleggsmidler

	Langsæveien 4 Arendal
Kostpris 01.01.20	67 799 926
Tilgang 2020	0
Avgang 2020	0
Samlede avskrivninger 31.12.20	-4 704 926
<b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>63 095 000</b>
Årets avskrivning	1 695 000
Avskrivningstid	40 år

Eiendommen ble overført til selskapet ved en fisjon av Langsæveien utvikling AS i 2019. Hjemmelen til eiendommen er tinglyst på Langsæveien utvikling AS.

## Note 2 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 er kr 15 500 for ordinær revisjon. Beløpet er eksklusive merverdiavgift.

## Note 3 Skatt

<u>Spesifikasjon av skattekostnad:</u>	2020	2019
Beregnet betalbar skatt	704 657	0
Endring utsatt skatt	1 857 103	1 845 657
Sum	<b>2 561 760</b>	<b>1 845 657</b>
<u>Utsatt skatt:</u>		
<u>Grunnlag:</u>		
Midlertidige forskjeller i anleggsmidler	14 325 859	14 196 369
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-8 311 885
Sum	14 325 859	5 884 484
Beregnet utsatt skatt 22%	<b>3 151 689</b>	<b>1 294 586</b>



LANGSÆVEIEN 4 AS

922 860 416

**Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v**

Selskapets aksjekapital er på kr 988 453 fordelt på 988 453 aksjer hver pålydende kr 1.  
Alle aksjene har samme rettigheter i selskapet.

Endringer i egenkapitalen i 2020:

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Kapital 01.01.20	988 453	5 914 360	6 543 697	13 446 510
Årets resultat			9 082 604	9 082 604
Avgitt konsernbidrag			-2 498 331	-2 498 331
Egenkapital 31.12.20	<b>988 453</b>	<b>5 914 360</b>	<b>13 127 970</b>	<b>20 030 782</b>

**Note 5 Fordringer, gjeld og pantstillelser**

	2020	2019
Fordringer med forfall mer enn 1 år frem i tid	0	0
Gjeld med forfall mer enn 5 år frem i tid	0	0
<u>Pantstillelser:</u>		
Fast eiendom	63 095 000	64 790 000

Det er ikke fastsatt nedbetalingstid på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld konsern.  
Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld konsern er renteberegnet.

Kortsiktige mellomværender konsern er ikke renteberegnet.

Selskapets eiendom er stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner.  
Gjelden er på kr 323 641 619 per 31.12.20.