



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 192 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSGATA 2 CD AS
Forretningsadresse: c/o Alpha Aksept AS
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kjetil Grønskag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.07.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 580	2 903 811
Sum inntekter		2 985 580	2 903 811
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	485 995	480 820
Annen driftskostnad	1,8	814 329	4 463 608
Sum kostnader		1 300 324	4 944 428
Driftsresultat		1 685 256	-2 040 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 574	5 612
Annen finansinntekt			4 701
Sum finansinntekter		6 574	10 313
Annen rentekostnad	5	2 602 927	2 797 307
Annen finanskostnad		768	
Sum finanskostnader		2 603 696	2 797 307
Netto finans		-2 597 122	-2 786 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-911 866	-4 827 611
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-200 611	-1 062 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		-711 255	-3 765 538
Årsresultat		-711 255	-3 765 538
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-711 255	-3 765 538
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-711 255	-904 123
Overføringer annen egenkapital	4		-2 861 415
Sum overføringer og disponeringer		-711 255	-3 765 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	922 010	721 399
Sum immaterielle eiendeler		922 010	721 399
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 732 909	21 218 904
Sum varige driftsmidler		20 732 909	21 218 904
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	5 879 759	3 975 621
Sum finansielle anleggsmidler		5 879 759	3 975 621
Sum anleggsmidler		27 534 678	25 915 924
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-22 033	
Andre fordringer			80 218
Konsernfordringer	7	42 599 101	42 981 600
Sum fordringer		42 577 068	43 061 818
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	370	5 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		370	5 613
Sum omløpsmidler		42 577 438	43 067 431
SUM EIENDELER		70 112 116	68 983 355

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 615 379	904 123
Sum opptjent egenkapital		-1 615 379	-904 123
Sum egenkapital		-1 515 379	-804 123
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	47 205 909	48 926 327
Øvrig langsiktig gjeld		22 566 012	19 822 546
Sum annen langsiktig gjeld		69 771 921	68 748 873
Sum langsiktig gjeld		69 771 921	68 748 873
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 372	138 304
Skyldig offentlige avgifter		-380	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 737 930	500 000
Annen kortsiktig gjeld		21 647	400 298
Sum kortsiktig gjeld		1 855 568	1 038 602
Sum gjeld		71 627 489	69 787 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 112 110	68 983 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 604216

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 192 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSGATA 2 CD AS
Forretningsadresse: c/o Alpha Aksept AS
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kjetil Grønsgag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.07.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 12.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 989 192 965
VERFTSGATA 2 CD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 580	2 903 811
Sum inntekter		2 985 580	2 903 811
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	485 995	480 820
Annen driftskostnad	1,8	814 329	4 463 608
Sum kostnader		1 300 324	4 944 428
Driftsresultat		1 685 256	-2 040 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 574	5 612
Annen finansinntekt			4 701
Sum finansinntekter		6 574	10 313
Annen rentekostnad	5	2 602 927	2 797 307
Annen finanskostnad		768	
Sum finanskostnader		2 603 696	2 797 307
Netto finans		-2 597 122	-2 786 994
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-200 611	-1 062 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		-711 255	-3 765 538
Årsresultat		-711 255	-3 765 538
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-711 255	-3 765 538
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-711 255	-904 123
Overføringer annen egenkapital	4		-2 861 415
Sum overføringer og disponeringer		-711 255	-3 765 538



Organisasjonsnr: 989 192 965
VERFTSGATA 2 CD AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	922 010	721 399
Sum immaterielle eiendeler		922 010	721 399

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 732 909	21 218 904
Sum varige driftsmidler		20 732 909	21 218 904

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	5 879 759	3 975 621
Sum finansielle anleggsmidler		5 879 759	3 975 621

Sum anleggsmidler

		27 534 678	25 915 924
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		-22 033	
Andre fordringer			80 218
Konsernfordringer	7	42 599 101	42 981 600
Sum fordringer		42 577 068	43 061 818

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	1	370	5 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		370	5 613

Sum omløpsmidler

		42 577 438	43 067 431
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		70 112 116	68 983 355
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4	1 615 379	904 123
-------------	---	-----------	---------



Sum opptjent egenkapital	-1 615 379	-904 123
Sum egenkapital	-1 515 379	-804 123
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 6	47 205 909	48 926 327
Øvrig langsiktig gjeld	22 566 012	19 822 546
Sum annen langsiktig gjeld	69 771 921	68 748 873
Sum langsiktig gjeld	69 771 921	68 748 873
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 372	138 304
Skyldig offentlige avgifter	-380	
Kortsiktig konserngjeld 7	1 737 930	500 000
Annen kortsiktig gjeld	21 647	400 298
Sum kortsiktig gjeld	1 855 568	1 038 602
Sum gjeld	71 627 489	69 787 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 112 110	68 983 352



Organisasjonsnr: 989 192 965
VERFTSGATA 2 CD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
TT Holding GmbH	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Kjetil Grønskag	50.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Fjordgata 22 AS	100.00%	100.00%	-10014107.00	1095236.00
Sandgata 26A AS	100.00%	100.00%	-1480541.00	-66107.00
Fjordgata 12 AS	33.33%	33.33%		



**Årsregnskap 2020
for
Verftsgata 2 Cd AS**

Organisasjonsnr. 989192965

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Organisasjonsnr. 986270027



Verftsgata 2 Cd AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 580	2 903 811
Sum driftsinntekter		2 985 580	2 903 811
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	485 995	480 820
Annen driftskostnad	1,8	814 329	4 463 608
Sum driftskostnader		1 300 324	4 944 428
DRIFTSRESULTAT		1 685 256	(2 040 617)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 574	5 612
Annen finansinntekt		0	4 701
Sum finansinntekter		6 574	10 313
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	5	2 602 927	2 797 307
Annen finanskostnad		768	0
Sum finanskostnader		2 603 696	2 797 307
NETTO FINANSPOSTER		(2 597 122)	(2 786 994)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(911 866)	(4 827 611)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(200 611)	(1 062 073)
ORDINÆRT RESULTAT		(711 255)	(3 765 538)
ÅRSRESULTAT		(711 255)	(3 765 538)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	0	(2 861 415)
Fremføring av udekket tap	4	(711 255)	(904 123)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(711 255)	(3 765 538)



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	922 010	721 399
Sum immaterielle eiendeler		922 010	721 399
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 732 909	21 218 904
Sum varige driftsmidler		20 732 909	21 218 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 879 759	3 975 621
Sum finansielle anleggsmidler		5 879 759	3 975 621
SUM ANLEGGSMIDLER		27 534 678	25 915 924
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		(22 033)	0
Fordringer på konsernselskap	7	42 599 101	42 981 600
Andre fordringer		0	80 218
Sum fordringer		42 577 068	43 061 818
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	370	5 613
SUM OMLØPSMIDLER		42 577 438	43 067 431
SUM EIENDELER		70 112 116	68 983 355



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(1 615 379)	(904 123)
Sum opptjent egenkapital		(1 615 379)	(904 123)
SUM EGENKAPITAL		(1 515 379)	(804 123)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	47 205 909	48 926 327
Øvrig langsiktig gjeld		22 566 012	19 822 546
Sum annen langsiktig gjeld		69 771 921	68 748 873
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 771 921	68 748 873
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 372	138 304
Skyldig offentlige avgifter		(380)	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 737 930	500 000
Annen kortsiktig gjeld		21 647	400 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 855 568	1 038 602
SUM GJELD		71 627 489	69 787 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 112 110	68 983 352

Trondheim, den / -2021

Kjetil Grønskog
Styrets leder

Torbjørn Tennmann
Styremedlem



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

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.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret for i år.

Selskapet har ingen bundne midler.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	22 500	11 500
Totalt	22 500	11 500

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2020

Resultat før skattekostnader		-911 866
Endring i midlertidige forskjeller		-16 971
Inntekt		-928 837

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	2020	2019
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-200 611	-1 062 073
Samlede ordinære skattekostnader	-200 611	-1 062 073

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 575 557	3 558 586
- Fremførbart skattemessig underskudd	7 766 512	6 837 675
Sum positive skatteøkende forskjeller	3 575 557	3 558 586
Sum negative skatteøkende forskjeller	7 766 512	6 837 675

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel -4 190 955 -3 279 089

Balanseført utsatt skattefordel 922 010 721 399



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 3 - Driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 844 360
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 844 360
Akk. av/nedskr. pr 1/1	6 625 456
+ Ordinære avskrivninger	485 995
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 111 451
Balansført verdi pr 31/12	20 732 909
Prosentats for ord. avskr.	2-10

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	-904 123	-804 123
Anvendt til årsresultat		-711 255	-711 255
Pr 31.12.	100 000	-1 615 379	-1 515 379

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassen som gjør at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Per 31.12.2020 har selskapet 2 aksjonærer.

Navn	Antall	Eierandel
TT Holding GmbH	50	50 %
Kjetil Grønskaag	50	50 %

Note 5 - Ansvarlige lån

Aksjonærene har ytt et ansvarlig lån til selskapet hhv på kr 10 418 777 og 12 147 235 totalt kr. 22 566 012. Lånene er i 2020 renteberegnet med 6,5%.

Noter for Verftsgata 2 Cd AS

Organisasjonsnr. 989192965



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Lån fra Kjetil Grønskag kr 10 418 777,-
Lån fra TT Holding GmbH kr 12 147 235,-



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 6 - Gjeld til kreditinstitusjoner

Langsiktige lån pr 31.12.2020:

47 205 909

Som sikkerhet for lånene er det gitt pant i bygningsmassen i selskapet og datterselskapene. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2020 kr 24 638 840

Note 7 - Investeringer i aksjer og eiendeler

Selskap	Kontorsted	Eier andel	Bokført verdi	EK 31.12	Resultat i 2020
Fjordgata 22 AS	Trondheim	100%	3 914 346	-10 014 107	1 095 236
Sandgata 26A AS	Trondheim	100%	30 000	-1 480 541	-66 107

Selskapene er anskaffet i 2016, og er bokført til kostpris. Selskapet har ikke foretatt nedskrivning av kostpris, da selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassene hos datterselskapene.

Selskapet har også aksjer i Fjordgata 10 AS. Bokført verdi til kostpris er kr 1 904 138,-.

Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskap:

	2020	2019
Fjordgata 22 AS	22 243 282	22 777 806
Sandgata 26A AS	19 547 431	20 203 794

Konsern.

Selskapet er morselskap i konsernet Verftsgata 2 CD AS.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet med bakgrunn i Regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Selskapet har følgende kortsiktig mellomværende med Nonnegata 12 AS kr 500 000,- og KGP Invest AS kr 1 237 929,50,-.

Selskapet har også fordring med kr 808 388,- i Fjordgata 12 AS.

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet av koronavirus, Covid-19, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at dette kan medføre tap på fordringer som en følge av at leietakere får problemer med å gjøre opp for seg. Styret er av den oppfatning at selskapet har en god økonomi, tett dialog med leietakere og at dette uansett ikke vil påvirke konklusjonen om fortsatt drift.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i
VERFTSGATA 2 CD AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verftsgata 2 CD AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 711.255. Årsregnskapet består av resultatregnskap og balanse per 31. desember 2020, 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 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.

Presisering

Vi gjør oppmerksom på note 4 som angir at selskapet har pådratt seg et tap på NOK 711.255 i regnskapsåret 2020, og at selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med NOK 1.515.379. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets 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 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 avviklet.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no



ORKLA REVISJON

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.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om andre 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.

Tiller 30.07.2021

ORKLA REVISJON AS


Arnt Rosset
Statsautorisert revisor

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no



**Årsregnskap 2020
for
Verftsgata 2 Cd AS**

Organisasjonsnr. 989192965

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Organisasjonsnr. 986270027



Verftsgata 2 Cd AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 580	2 903 811
Sum driftsinntekter		2 985 580	2 903 811
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	485 995	480 820
Annen driftskostnad	1,8	814 329	4 463 608
Sum driftskostnader		1 300 324	4 944 428
DRIFTSRESULTAT		1 685 256	(2 040 617)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 574	5 612
Annen finansinntekt		0	4 701
Sum finansinntekter		6 574	10 313
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	5	2 602 927	2 797 307
Annen finanskostnad		768	0
Sum finanskostnader		2 603 696	2 797 307
NETTO FINANSPOSTER		(2 597 122)	(2 786 994)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(911 866)	(4 827 611)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(200 611)	(1 062 073)
ORDINÆRT RESULTAT		(711 255)	(3 765 538)
ÅRSRESULTAT		(711 255)	(3 765 538)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	0	(2 861 415)
Fremføring av udekket tap	4	(711 255)	(904 123)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(711 255)	(3 765 538)



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	922 010	721 399
Sum immaterielle eiendeler		922 010	721 399
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 732 909	21 218 904
Sum varige driftsmidler		20 732 909	21 218 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 879 759	3 975 621
Sum finansielle anleggsmidler		5 879 759	3 975 621
SUM ANLEGGSMIDLER		27 534 678	25 915 924
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		(22 033)	0
Fordringer på konsernselskap	7	42 599 101	42 981 600
Andre fordringer		0	80 218
Sum fordringer		42 577 068	43 061 818
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	370	5 613
SUM OMLØPSMIDLER		42 577 438	43 067 431
SUM EIENDELER		70 112 116	68 983 355



Verftsgata 2 Cd AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(1 615 379)	(904 123)
Sum opptjent egenkapital		(1 615 379)	(904 123)
SUM EGENKAPITAL		(1 515 379)	(804 123)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	47 205 909	48 926 327
Øvrig langsiktig gjeld		22 566 012	19 822 546
Sum annen langsiktig gjeld		69 771 921	68 748 873
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 771 921	68 748 873
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 372	138 304
Skyldig offentlige avgifter		(380)	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 737 930	500 000
Annen kortsiktig gjeld		21 647	400 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 855 568	1 038 602
SUM GJELD		71 627 489	69 787 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 112 110	68 983 352

Trondheim, den 30.12.2021

Kjetil Grønskag
Styrets leder

Torbjørn Tennmann
Styremedlem



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

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.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret for i år.

Selskapet har ingen bundne midler.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	22 500	11 500
Totalt	22 500	11 500

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2020

Resultat før skattekostnader		-911 866
Endring i midlertidige forskjeller		-16 971
Inntekt		-928 837

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	2020	2019
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-200 611	-1 062 073
Samlede ordinære skattekostnader	-200 611	-1 062 073

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 575 557	3 558 586
- Fremførbart skattemessig underskudd	7 766 512	6 837 675
Sum positive skatteøkende forskjeller	3 575 557	3 558 586
Sum negative skatteøkende forskjeller	7 766 512	6 837 675

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel -4 190 955 -3 279 089

Balanseført utsatt skattefordel 922 010 721 399



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 3 - Driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 844 360
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 844 360
Akk. av/nedskr. pr 1/1	6 625 456
+ Ordinære avskrivninger	485 995
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 111 451
Balanseført verdi pr 31/12	20 732 909
Procentsats for ord. avskr.	2-10

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	-904 123	-804 123
Anvendt til årsresultat		-711 255	-711 255
Pr 31.12.	100 000	-1 615 379	-1 515 379

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassen som gjør at selskapets reelle egenkapital er positiv.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Per 31.12.2020 har selskapet 2 aksjonærer.

Navn	Antall	Eierandel
TT Holding GmbH	50	50 %
Kjetil Grønskag	50	50 %



Verftsgata 2 Cd AS

Noter 2020

Note 5 - Ansvarlige lån

Aksjonærene har ytt et ansvarlig lån til selskapet hhv på kr 10 418 777 og 12 147 235 totalt kr. 22 566 012. Lånene er i 2020 renteberegnet med 6,5%.

Lån fra Kjetil Grønskag kr 10 418 777,-.
Lån fra TT Holding GmbH kr 12 147 235,-.

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktige lån pr 31.12.2020:
47 205 909

Som sikkerhet for lånene er det gitt pant i bygningsmassen i selskapet og datterselskapene. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2020 kr 24 638 840

Note 7 - Investeringer i aksjer og eiendeler

Selskap	Kontorsted	Eier andel	Bokført verdi	EK 31.12	Resultat i 2020
Fjordgata 22 AS	Trondheim	100%	3 914 346	-10 014 107	1 095 236
Sandgata 26A AS	Trondheim	100%	30 000	-1 480 541	-66 107

Selskapene er anskaffet i 2016, og er bokført til kostpris. Selskapet har ikke foretatt nedskrivning av kostpris, da selskapet mener det ligger merverdier i bygningsmassene hos datterselskapene.

Selskapet har også aksjer i Fjordgata 10 AS. Bokført verdi til kostpris er kr 1 904 138,-.

Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskap:

	2020	2019
Fjordgata 22 AS	22 243 282	22 777 806
Sandgata 26A AS	19 547 431	20 203 794

Konsern.

Selskapet er morselskap i konsernet Verftsgata 2 CD AS.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet med bakgrunn i Regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Selskapet har følgende kortsiktig mellomværende med Nonnegata 12 AS kr 500 000,- og KGP Invest AS kr 1 237 929,50,-.

Selskapet har også fordring med kr 808 388,- i Fjordgata 12 AS.

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.
Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet av koronavirus, Covid-19, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at dette kan medføre tap på fordringer som en følge av at leietakere får problemer med å gjøre opp for seg. Styret er av den oppfatning at selskapet har en god økonomi, tett dialog med leietakere og at dette uansett ikke vil påvirke konklusjonen om fortsatt drift.