



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 099 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTREGATA 20-22 AS
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

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: Christian Hjort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		306	622 021
Sum inntekter		306	622 021
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	326 647	430 286
Sum kostnader		326 647	430 286
Driftsresultat		-326 342	191 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	819
Sum finansinntekter		8	819
Annen rentekostnad		12 222	75 979
Sum finanskostnader		12 222	75 979
Netto finans		-12 214	-75 160
Ordinært resultat før skattekostnad		-338 555	116 575
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-30 391	25 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-308 164	90 929
Årsresultat		-308 164	90 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-308 164	90 929
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	-308 164	90 929
Sum overføringer og disponeringer		-308 164	90 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		1 199 301
Sum varige driftsmidler			1 199 301
Sum anleggsmidler		0	1 199 301
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utførelse	7	109 534 946	6 604 503
Sum varer		109 534 946	6 604 503
Fordringer			
Kundefordringer			4 037
Andre kortsiktige fordringer	2	273 886	241 320
Sum fordringer		273 886	245 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 301	125 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 301	125 364
Sum omløpsmidler		109 810 134	6 975 224
SUM EIENDELER		109 810 134	8 174 525
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	944 334	944 334
Sum innskutt egenkapital		974 334	974 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	742 482	1 050 646
Sum opptjent egenkapital		742 482	1 050 646
Sum egenkapital		1 716 816	2 024 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		7 364
Sum avsetninger for forpliktelser			7 364
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 164 642	4 246 512
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	4 246 512
Sum langsiktig gjeld		1 164 642	4 253 876
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 205 307	
Leverandørgjeld		9 620 593	11 079
Betalbar skatt	2		23 027
Skyldig offentlige avgifter		102 775	
Annen kortsiktig gjeld	5		1 861 563
Sum kortsiktig gjeld		106 928 675	1 895 669
Sum gjeld		108 093 317	6 149 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 810 134	8 174 525



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 584109

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 099 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTREGATA 20-22 AS
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

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: Christian Hjort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 05.08.2021

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: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		306	622 021
Sum inntekter		306	622 021
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	326 647	430 286
Sum kostnader		326 647	430 286
Driftsresultat		-326 342	191 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	819
Sum finansinntekter		8	819
Annen rentekostnad		12 222	75 979
Sum finanskostnader		12 222	75 979
Netto finans		-12 214	-75 160
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-338 555	116 575
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-30 391	25 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-308 164	90 929
Årsresultat		-308 164	90 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-308 164	90 929
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	-308 164	90 929
Sum overføringer og disponeringer		-308 164	90 929



Organisasjonsnr: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 1 199 301
Sum varige driftsmidler 1 199 301

Sum anleggsmidler 0 1 199 301

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt under utførelse 7 109 534 946 6 604 503
Sum varer 109 534 946 6 604 503

Fordringer

Kundefordringer 4 037
Andre kortsiktige fordringer 2 273 886 241 320
Sum fordringer 273 886 245 357

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 1 301 125 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 301 125 364

Sum omløpsmidler 109 810 134 6 975 224

SUM EIENDELER 109 810 134 8 174 525

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 3 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 3 944 334 944 334
Sum innskutt egenkapital 974 334 974 334

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 742 482 1 050 646
Sum opptjent egenkapital 742 482 1 050 646

Sum egenkapital 1 716 816 2 024 980



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		7 364
Sum avsetninger for forpliktelses			7 364
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 164 642	4 246 512
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	4 246 512
Sum langsiktig gjeld		1 164 642	4 253 876
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	97 205 307	
Leverandørgjeld		9 620 593	11 079
Betalbar skatt	2		23 027
Skyldig offentlige avgifter		102 775	
Annen kortsiktig gjeld	5		1 861 563
Sum kortsiktig gjeld		106 928 675	1 895 669
Sum gjeld		108 093 317	6 149 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 810 134	8 174 525



Organisasjonsnr: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 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	300.00	100.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
JM Hansen Eiendom AS	150.00	50.00%	Ordinære aksjer
Frabene AS	150.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	300.00	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



**Årsregnskap 2020
for
Vestregata 20-22 AS**

Organisasjonsnr. 916099398

Utarbeidet av:
Sparebank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Storgata 65
9008 TROMSØ



Vestregata 20-22 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		306	622 021
Sum driftsinntekter		306	622 021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	326 647	430 286
Sum driftskostnader		326 647	430 286
DRIFTSRESULTAT		(326 342)	191 735
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8	819
Sum finansinntekter		8	819
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		12 222	75 979
Sum finanskostnader		12 222	75 979
NETTO FINANSPOSTER		(12 214)	(75 160)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(338 555)	116 575
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(30 391)	25 646
ORDINÆRT RESULTAT		(308 164)	90 929
ÅRSRESULTAT		(308 164)	90 929
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	(308 164)	90 929
SUM OVERF. OG DISP.		(308 164)	90 929



Vestregata 20-22 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	1 199 301
Sum varige driftsmidler		0	1 199 301
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 199 301
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utførelse	7	109 534 946	6 604 503
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 037
Andre kortsiktige fordringer	2	273 886	241 320
Sum fordringer		273 886	245 357
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 301	125 364
SUM OMLØPSMIDLER		109 810 134	6 975 224
SUM EIENDELER		109 810 134	8 174 525



Vestregata 20-22 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	3	30 000	30 000
Selskapskapital	3	944 334	944 334
Annen innskutt egenkapital		974 334	974 334
Sum innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital	3	742 483	1 050 646
Annen egenkapital		742 483	1 050 646
Sum opptjent egenkapital		1 716 817	2 024 980
SUM EGENKAPITAL			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser	2	0	7 364
Utsatt skatt		0	7 364
Sum avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld	5	1 164 642	4 248 512
Øvrig langsiktig gjeld		1 164 642	4 248 512
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	4 253 876
SUM LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 205 307	0
Leverandørgjeld		9 620 593	11 079
Betalbar skatt	2	0	23 027
Skyldig offentlige avgifter		102 775	0
Annen kortsiktig gjeld	5	0	1 861 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 928 675	1 895 669
SUM GJELD		108 093 317	6 149 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 810 134	8 174 525

TROMSØ den 15/06/21

John Oskar Nyvoll
Styreleder

Alf Reider Leibach
Styremedlem

Inge Falck Olsen
Styremedlem

Roger Fagerheim
Styremedlem

Christian Hjort
Daglig leder



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være av forbigående art. Nedskrivninger blir reservert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

Prosjekter i arbeid

Selskapet har prosjekter i arbeid. Disse er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kostnader tilhørende prosjektet er aktivert i sin helhet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering.

Andre fordringer vurderes på samme måte.

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 gjeldene skattesatsen for neste år (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Note 1 - Andre driftskostander

Selskapet har ikke ansatte og dermed heller ikke kostnader til lønn og pensjon.

Ytelser til revisor

	I år	I fjor
Ordinær revisjon, inkl mva	49 630	25 625
Andre ytelser	0	55 214

Note 2 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-338 555
+ Permanente og andre forskjeller	168
+ Endring i midlertidige forskjeller	6 695
= Inntekt	-331 692

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Betalbar skatt	0
= Sum betalbar skatt	0
- Tilbakebetalt ifbm refusjonsordning	-23 027
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-7 364
= Ordinær skattekostnad	-30 391
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	23 027
= Betalbar skatt i balansen	-23 027
Skattesats i inntektsåret	22



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Gevinst- og tapskonto	26 780	33 475
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	227 022	0
= Grunnlag utsatt skatt	-200 242	33 475
Utsatt skatt	0	7 364
Negativt grunnlag utsatt skatt	200 242	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	200 242	0
Utsatt skattefordel	44 053	0

Med bakgrunn i regler for små foretak så balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	1 994 980	2 024 980
Anvendt til årsresultat		-308 164	-308 164
Pr 31.12.	30 000	1 686 817	1 716 817

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen pr. 31.12 består av :
300 aksjer pålydende kr. 100, til sammen bokført til kr. 30 000

Selskapets aksjonærer pr. 31.12 var:	Antall	EIER%
JM Hansen Eiendom AS	150	50 %
Frabene AS	150	50 %



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 199 301	1 199 301
Avgang	- 1 199 301	- 1 199 301
Balanseført verdi pr 31/12	0	0

Selskapets tomt har gjennom året vært leiet ut til Tromsø parkering. Tomta er nå en del av prosjekt som selskapet har under utvikling og er dermed overført til posten "Prosjekt i arbeid".

Note 5 - Mellomværende med eierselskap

Øvrig langsiktig gjeld

Gjeld til JM Hansen Eiendom AS NOK 1 164 642

Mellomværende mot JM Hansen Eiendom AS er ikke renteberegnet.

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 7 - Prosjekt under utførelse

Selskapet har leilighetsprosjekt under utvikling i Tromsø sentrum. Prosjektet er godt i gang ved utgangen av 2020 og er planlagt ferdigstilt og overlevert til kjøperne i løpet av 2021.



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	97 205 307	0
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekt i arbeid	109 534 946	

Byggelånet har en ramme på kr 155 000 000 og antas innfridd i løpet av 2021 samtidig med ferdigstilling og overlevering av leilighetene som er under bygging.



Til generalforsamlingen i Vestregata 20-22 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestregata 20-22 AS' årsregnskap som består av balanse pr. 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 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.

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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vestregata 20-22 AS



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

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 bokføringsskikk i Norge.

Tromsø, 30. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivingsstøttsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være av forbigående art. Nedskrivninger blir reservert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

Prosjekter i arbeid

Selskapet har prosjekter i arbeid. Disse er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kostnader tilhørende prosjektet er aktivert i sin helhet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering.

Andre fordringer vurderes på samme måte.

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 gjeldene skattesatsen for neste år (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Andre driftskostander

Noter for Vestregata 20-22 AS

Organisasjonsnr. 916099398



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Selskapet har ikke ansatte og dermed heller ikke kostnader til lønn og pensjon.

Ytelser til revisor

	I år	I fjor
Ordinær revisjon, inkl mva	49 630	25 625
Andre ytelser	0	55 214

Note 2 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-338 555
+ Permanente og andre forskjeller	70 168
+ Endring i midlertidige forskjeller	6 695
= Inntekt	-261 692

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-23 027
= Sum betalbar skatt	-23 027
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-7 364
= Ordinær skattekostnad	-30 391
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	23 027
= Betalbar skatt i balansen	-23 027

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Gevinst- og tapskonto	26 780	33 475
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	157 022	0
= Grunnlag utsatt skatt	-130 242	33 475
Utsatt skatt	0	7 364
Utsatt skattefordel	28 653	0
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	130 242	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	28 653	0
Bokført utsatt skattefordel	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak er utsatt skattefordel ikke balanseført.



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Note 3 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	1 994 980	2 024 980
Anvendt til årsresultat		-308 164	-308 164
Pr 31.12.	30 000	1 686 817	1 716 817

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen pr. 31.12 består av :
300 aksjer pålydende kr. 100, til sammen bokført til kr. 30 000

Selskapets aksjonærer pr. 31.12 var:	Antall	EIER%
JM Hansen Eiendom AS	150	50 %
Frabene AS	150	50 %

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 199 301	1 199 301
Avgang	- 1 199 301	- 1 199 301
Balanseført verdi pr 31/12	0	0

Tomta er nå en del av prosjekt som selskapet har under utvikling og er dermed overført til posten "Prosjekt i arbeid".



Vestregata 20-22 AS

Noter 2020

Note 5 - Mellomværende med eierselskap

Øvrig langsiktig gjeld

Gjeld til JM Hansen Eiendom AS NOK 1 164 642

Mellomværende mot JM Hansen Eiendom AS er ikke renteberegnet.

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 7 - Prosjekt under utførelse

Selskapet har leilighetsprosjekt under utvikling i Tromsø sentrum. Prosjektet er godt i gang ved utgangen av 2020 og er planlagt ferdigstilt og overlevert til kjøperne i løpet av 2021.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	97 205 307	0
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekt i arbeid	109 534 946	

Byggelånet har en ramme på kr 155 000 000 og antas innfridd i løpet av 2021 samtidig med ferdigstillelse og overlevering av leilighetene som er under bygging.



Vestregata 20-22 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		306	622 021
Sum driftsinntekter		306	622 021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	326 647	430 286
Sum driftskostnader		326 647	430 286
DRIFTSRESULTAT		(326 342)	191 735
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8	819
Sum finansinntekter		8	819
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		12 222	75 979
Sum finanskostnader		12 222	75 979
NETTO FINANSPOSTER		(12 214)	(75 160)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(338 555)	116 575
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(30 391)	25 646
ORDINÆRT RESULTAT		(308 164)	90 929
ÅRSRESULTAT		(308 164)	90 929
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	(308 164)	90 929
SUM OVERF. OG DISP.		(308 164)	90 929

Årsregnskap for Vestregata 20-22 AS

Organisasjonsnr. 916099398



Vestregata 20-22 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	1 199 301
Sum varige driftsmidler		0	1 199 301
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 199 301
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utførelse	7	109 534 946	6 604 503
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 037
Andre kortsiktige fordringer	2	273 886	241 320
Sum fordringer		273 886	245 357
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 301	125 364
SUM OMLØPSMIDLER		109 810 134	6 975 224
SUM EIENDELER		109 810 134	8 174 525



Vestregata 20-22 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	944 334	944 334
Sum innskutt egenkapital		974 334	974 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	742 483	1 050 646
Sum opptjent egenkapital		742 483	1 050 646
SUM EGENKAPITAL		1 716 817	2 024 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	0	7 364
Sum avsetning for forpliktelser		0	7 364
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 164 642	4 246 512
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	4 246 512
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 164 642	4 253 876
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 205 307	0
Leverandørgjeld		9 620 593	11 079
Betalbar skatt	2	0	23 027
Skyldig offentlige avgifter		102 775	0
Annen kortsiktig gjeld	5	0	1 861 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 928 675	1 895 669
SUM GJELD		108 093 317	6 149 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 810 134	8 174 525

TROMSØ den 15/06/21John Oskar Nyvoll
StyrelederAlf Reidar Leibach
StyremedlemInge Falck Olsen
StyremedlemRoger Fagerheim
StyremedlemChristian Hjort
Daglig leder



**Årsregnskap 2020
for
Vestregata 20-22 AS**

Organisasjonsnr. 916099398

Utarbeidet av:
Sparebank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Storgata 65
9008 TROMSØ