



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 792 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINKELHUSET IV AS
Forretningsadresse: c/o Self Storage Group ASA
Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: CBRE ACCOUNTING SERVICES AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 07.10.2021



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 184 021	3 384 064
Sum inntekter		2 184 021	3 384 064
Kostnader			
Gårdeiers andel av felleskostnader		267 753	20 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	439 870	497 009
Annen driftskostnad	2	1 249 103	811 036
Sum kostnader		1 956 726	1 328 641
Driftsresultat		227 295	2 055 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 124	754
Sum finansinntekter		1 124	754
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9		
Annen rentekostnad		669 743	694 344
Annen finanskostnad		150 207	196 092
Sum finanskostnader		819 951	890 436
Netto finans		-818 827	-889 682
Ordinært resultat før skattekostnad		-591 532	1 165 740
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-117 824	262 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		-473 708	903 113
Årsresultat	7	-473 708	903 113
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-473 708	903 113
Totalresultat		-473 708	903 113
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			903 113



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital		-473 708	
Sum overføringer og disponeringer		-473 708	903 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		16 043 973	16 483 843
Sum varige driftsmidler	4	16 043 973	16 483 843
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	333 575	333 575
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		333 575	333 575
Sum anleggsmidler		16 377 548	16 817 418
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		958 279	304 480
Andre kortsiktige fordringer		576 231	
Sum fordringer		1 534 510	304 480
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		805 208	1 313 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 208	1 313 396
Sum omløpsmidler		2 339 718	1 617 876
SUM EIENDELER		18 717 266	18 435 294

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 916 322	3 940 570
Sum opptjent egenkapital		3 916 322	3 940 570
Sum egenkapital		4 416 322	4 440 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	356 589	347 642
Sum avsetninger for forpliktelser		356 589	347 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12 216 462	12 069 412
Sum annen langsiktig gjeld		12 216 462	12 069 412
Sum langsiktig gjeld		12 573 051	12 417 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 419	129 846
Betalbar skatt	8		257 350
Kortsiktig konserngjeld	5	1 193 038	336 897
Annen kortsiktig gjeld		511 435	853 576
Sum kortsiktig gjeld		1 727 892	1 577 669
Sum gjeld		14 300 943	13 994 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 717 266	18 435 294



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vinkelhuset IV AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vinkelhuset IV AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Oslo, 7. mai 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6UWPO-7YY2U-ECEPQ-UE6N6-HINTZ-CFGXP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-05-07 10:55:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6UWPO-7YY2U-ECERQ-UE6N6-HINTZ-CFGXP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2019 Vinkelhuset Iv AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 792 972



Resultatregnskap			
Vinkelhuset Iv AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		2,184,021	3,384,064
Sum driftsinntekter		2,184,021	3,384,064
Gårdeiers andel av felleskostnader		267,753	20,596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	439,870	497,009
Annen driftskostnad	2	1,249,103	811,036
Sum driftskostnader		1,956,726	1,328,641
Driftsresultat		227,295	2,055,423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1,124	754
Annen rentekostnad		669,743	694,344
Annen finanskostnad		150,207	196,092
Resultat av finansposter		-818,827	-889,682
Ordinært resultat før skattekostnad		-591,532	1,165,740
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-117,824	262,627
Ordinært resultat		-473,708	903,113
Årsresultat	7	-473,708	903,113
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	903,113
Overført fra annen egenkapital		473,708	0
Sum overføringer		-473,708	903,113



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		16,043,973	16,483,843
Sum varige driftsmidler	4	16,043,973	16,483,843
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	333,575	333,575
Sum finansielle anleggsmidler		333,575	333,575
Sum anleggsmidler		16,377,548	16,817,418
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		958,279	304,480
Andre kortsiktige fordringer		576,231	0
Sum fordringer		1,534,510	304,480
Bankinnskudd, kontanter o.l.		805,208	1,313,396
Sum omløpsmidler		2,339,718	1,617,876
Sum eiendeler		18,717,266	18,435,294



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	500,000	500,000
Sum innskutt egenkapital		500,000	500,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3,916,322	3,940,570
Sum opptjent egenkapital		3,916,322	3,940,570
Sum egenkapital		4,416,322	4,440,570
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	356,589	347,642
Sum avsetning for forpliktelser		356,589	347,642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12,216,462	12,069,412
Sum annen langsiktig gjeld		12,216,462	12,069,412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23,419	129,846
Betalbar skatt	8	0	257,350
Annen kortsiktig gjeld		511,435	853,576
Kortsiktig konserngjeld	5	1,193,038	336,897
Sum kortsiktig gjeld		1,727,892	1,577,669
Sum gjeld		14,300,943	13,994,723
Sum egenkapital og gjeld		18,717,266	18,435,294
Oslo, 30.04.2020 Styret i Vinkelhuset Iv AS			
<hr/> Kirk Lawrence Lindström styreleder			
Vinkelhuset Iv AS			Side 4



Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i drift og utleie og investering i næringseiendom.

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 ligningsmessig 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 balanseposter

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.

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.

Andel av gjeld til kredittinstitusjon som forfaller innen et år etter balansedagen er i regnskapet presentert som langsiktig gjeld, med tilhørende beløpsinformasjon i note.

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 60.650. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2019.

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Balansført verdi	Andel av egenkapital
Anleggsmidler			
Koppholen ANS	1%	333,575	310 250

Investeringen er bokført til historisk kost. Markedsverdi er vurdert å være høyere enn balansført verdi. Andel av resultat i 2019 er ikke regnskapsført og utgjør kr 51,247.

Andel nettoformue 31.12.2019 kr 814,976,-..

Note 4 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Total
Anskaffelseskost 01.01.	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Årets tilgang/avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Akkumulerte avskrivninger	-15,832,040	0	-15,832,040
Bokført verdi 31.12.2019	13,691,223	2,352,750	16,043,973
Årets avskrivninger	439,870	0	439,870
Økonomisk levetid	67 år		

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	576,231	0
Sum	576,231	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1,193,038	336,897
Sum	1,193,038	336,897



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vinkelhuset Iv AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50 000	10,00	500 000
Sum	50 000		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freyja Norwegian Holdco AS	50 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	50 000	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2018	500,000	3,940,570	4,440,570
Utdeling overkursfond	0	0	0
Konsebidrag mottatt	0	449,460	449,460
Årets resultat	0	-473,708	-473,708
Pr 31.12.2019	500,000	3,916,322	4,416,322

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	257,350
Endring i utsatt skatt	-117,824	5,277
Skattekostnad ordinært resultat	-117,824	262,627
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-591,532	1,165,740
Permanente forskjeller	55,969	44,811
Endring i midlertidige forskjeller	-40,749	-91,638
Mottatt konsernbidrag	576,231	0
Skattepliktig inntekt	-81	1,118,914
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-126,771	257,350
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	126,771	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	257,350

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	1,620,939	1,580,190	-40,749
Akkumulert fremførbart underskudd	-81	0	81
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-81	0	81
Utsatt skatt (22 %)	356,589	347,642	-8,947

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

Note 9 Transaksjoner med nærstående

	2019	2018
Inntekter/kostnader	0	0
Konsernbidrag mottatt	0	0
Konsernbidrag avgitt	0	0
Renter fra konsernselskap	0	0
Renter til konsernselskap/tidligere eier.	0	0
Sum	0	0



Note 10 Annen langsiktig gjeld

Gjeld	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,216,462	12,069,412
Sum annen langsiktig gjeld	12,216,462	12,069,412

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian

Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i bygg.

Bokført verdi av pant er kr 16,043,973



Årsregnskap 2019 Vinkelhuset Iv AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 792 972



Resultatregnskap			
Vinkelhuset Iv AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		2,184,021	3,384,064
Sum driftsinntekter		2,184,021	3,384,064
Gårdeiers andel av felleskostnader		267,753	20,596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	439,870	497,009
Annen driftskostnad	2	1,249,103	811,036
Sum driftskostnader		1,956,726	1,328,641
Driftsresultat		227,295	2,055,423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1,124	754
Annen rentekostnad		669,743	694,344
Annen finanskostnad		150,207	196,092
Resultat av finansposter		-818,827	-889,682
Ordinært resultat før skattekostnad		-591,532	1,165,740
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-117,806	262,627
Ordinært resultat		-473,726	903,113
Årsresultat	7	-473,726	903,113
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	903,113
Overført fra annen egenkapital		473,726	0
Sum overføringer		-473,726	903,113




Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		16,043,973	16,483,843
Sum varige driftsmidler	4	16,043,973	16,483,843
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	333,575	333,575
Sum finansielle anleggsmidler		333,575	333,575
Sum anleggsmidler		16,377,548	16,817,418
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		958,279	304,480
Andre kortsiktige fordringer		576,231	0
Sum fordringer		1,534,510	304,480
Bankinnskudd, kontanter o.l.		805,208	1,313,396
Sum omløpsmidler		2,339,718	1,617,876
Sum eiendeler		18,717,266	18,435,294



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	500,000	500,000
Sum innskutt egenkapital		500,000	500,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3,916,304	3,940,570
Sum opptjent egenkapital		3,916,304	3,940,570
Sum egenkapital		4,416,304	4,440,570
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	356,607	347,642
Sum avsetning for forpliktelser		356,607	347,642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12,216,462	12,069,412
Sum annen langsiktig gjeld		12,216,462	12,069,412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23,419	129,846
Betalbar skatt	8	0	257,350
Annen kortsiktig gjeld		511,435	853,576
Kortsiktig konserngjeld	5	1,193,038	336,897
Sum kortsiktig gjeld		1,727,892	1,577,669
Sum gjeld		14,300,961	13,994,723
Sum egenkapital og gjeld		18,717,266	18,435,294

Oslo, 30.04.2020
Styret i Vinkelhuset Iv AS



Kirk Lawrence Lindström
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i drift og utleie og investering i næringseiendom.

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 ligningsmessig 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 balanseposter

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.

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.

Andel av gjeld til kredittinstitusjon som forfaller innen et år etter balansedagen er i regnskapet presentert som langsiktig gjeld, med tilhørende beløpsinformasjon i note.

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 60.650. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2019.

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Balansført verdi	Andel av egenkapital
Anleggsmidler			
Koppholen ANS	1%	333,575	310 250

Investeringen er bokført til historisk kost. Markedsverdi er vurdert å være høyere enn balansført verdi. Andel av resultat i 2019 er ikke regnskapsført og utgjør kr 51,247.

Andel nettoformue 31.12.2019 kr 814,976,-..

Note 4 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Total
Anskaffelseskost 01.01.	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Årets tilgang/avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Akkumulerte avskrivninger	-15,832,040	0	-15,832,040
Bokført verdi 31.12.2019	13,691,223	2,352,750	16,043,973
Årets avskrivninger	439,870	0	439,870
Økonomisk levetid	67 år		

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	576,231	0
Sum	576,231	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1,193,038	336,897
Sum	1,193,038	336,897



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vinkelhuset Iv AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50 000	10,00	500 000
Sum	50 000		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freyja Norwegian Holdco AS	50 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	50 000	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2018	500,000	3,940,570	4,440,570
Utdeling overkursfond	0	0	0
Konsernbidrag mottatt	0	449,460	449,460
Årets resultat	0	-473,726	-473,726
Pr 31.12.2019	500,000	3,916,304	4,416,304

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	257,350
Endring i utsatt skatt	-117,806	5,277
Skattekostnad ordinært resultat	-117,806	262,627
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-591,532	1,165,740
Permanente forskjeller	56,050	44,811
Endring i midlertidige forskjeller	-40,749	-91,638
Mottatt konsernbidrag	576,231	0
Skattepliktig inntekt	0	1,118,914
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-126,771	257,350
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	126,771	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	257,350

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	1,620,939	1,580,190	-40,749
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Utsatt skatt (22 %)	356,607	347,642	-8,965

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

Note 9 Transaksjoner med nærstående

	2019	2018
Inntekter/kostnader	0	0
Konsernbidrag mottatt	0	0
Konsernbidrag avgitt	0	0
Renter fra konsernselskap	0	0
Renter til konsernselskap/tidligere eier.	0	0
Sum	0	0



Note 10 Annen langsiktig gjeld

Gjeld	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,216,462	12,069,412
Sum annen langsiktig gjeld	12,216,462	12,069,412

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian

Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i bygg.

Bokført verdi av pant er kr 16,043,973