



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 792 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINKELHUSET IV AS
Forretningsadresse: c/o CBRE AS
Bryggegate 9
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: CBRE ACCOUNTING SERVICES AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.10.2019

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2018 for 979792972

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 384 064	3 285 340
Sum inntekter		3 384 064	3 285 340
Kostnader			
Varekostnad		20 596	541 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	497 009	497 009
Annen driftskostnad	2	811 036	1 146 262
Sum kostnader		1 328 641	2 185 072
Driftsresultat		2 055 423	1 100 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		754	606
Sum finansinntekter		754	606
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9		
Annen rentekostnad		694 344	720 959
Annen finanskostnad		196 092	45 039
Sum finanskostnader		890 436	765 998
Netto finans		-889 682	-765 392
Ordinært resultat før skattekostnad		1 165 740	334 876
Skattekostnad på ordinært resultat	8	262 088	77 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		903 652	257 483
Årsresultat	7	903 652	257 483
Årsresultat etter minoritetsinteresser		903 652	257 483
Totalresultat		903 652	257 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		903 652	257 483



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		903 652	257 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 483 843	16 980 852
Sum varige driftsmidler	4	16 483 843	16 980 852
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	333 575	333 575
Lån til foretak i samme konsern	5		104 772
Sum finansielle anleggsmidler		333 575	438 347
Sum anleggsmidler		16 817 418	17 419 199
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		304 480	436 379
Andre fordringer			24 088
Sum fordringer		304 480	460 467
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 313 396	692 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 313 396	692 107
Sum omløpsmidler		1 617 876	1 152 573
SUM EIENDELER		18 435 294	18 571 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	6, 7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 941 109	4 226 400
Sum opptjent egenkapital		3 941 109	4 226 400
Sum egenkapital		4 441 109	4 726 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	347 642	342 365
Sum avsetninger for forpliktelser		347 642	342 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12 069 412	12 927 444
Sum annen langsiktig gjeld		12 069 412	12 927 444
Sum langsiktig gjeld		12 417 054	13 269 809
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 846	463 186
Betalbar skatt	8	256 811	40 189
Kortsiktig konserngjeld	5	336 897	
Annen kortsiktig gjeld		853 576	72 188
Sum kortsiktig gjeld		1 577 130	575 562
Sum gjeld		13 994 184	13 845 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 435 294	18 571 772



Årsregnskap 2018

Vinkelhuset Iv AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 792 972




Resultatregnskap			
Vinkelhuset Iv AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		3,384,064	3,285,340
Sum driftsinntekter		3,384,064	3,285,340
Gårdeiers andel av felleskostnader		20,596	541,802
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	497,009	497,009
Annen driftskostnad	2	811,036	1,146,262
Sum driftskostnader		1,328,641	2,185,072
Driftsresultat		2,055,423	1,100,268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		754	606
Annen rentekostnad		694,344	720,959
Annen finanskostnad		196,092	45,039
Resultat av finansposter		-889,682	-765,392
Ordinært resultat før skattekostnad		1,165,740	334,876
Skattekostnad på ordinært resultat	8	262,112	77,393
Ordinært resultat		903,628	257,483
Årsresultat	7	903,628	257,483
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		903,628	257,483
Sum overføringer		903,628	257,483



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		16,483,843	16,980,852
Sum varige driftsmidler	4	16,483,843	16,980,852
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	333,575	333,575
Lån til foretak i samme konsern	5	0	104,772
Sum finansielle anleggsmidler		333,575	438,347
Sum anleggsmidler		16,817,418	17,419,199
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		304,480	436,379
Andre kortsiktige fordringer		0	24,088
Sum fordringer		304,480	460,467
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,313,396	692,107
Sum omløpsmidler		1,617,876	1,152,573
Sum eiendeler		18,435,294	18,571,772



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	500,000	500,000
Sum innskutt egenkapital		500,000	500,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3,941,085	4,226,400
Sum opptjent egenkapital		3,941,085	4,226,400
Sum egenkapital		4,441,085	4,726,400
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	347,642	342,365
Sum avsetning for forpliktelser		347,642	342,365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12,069,412	12,927,444
Sum annen langsiktig gjeld		12,069,412	12,927,444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129,846	463,186
Betalbar skatt	8	256,835	40,189
Annen kortsiktig gjeld		853,576	72,188
Kortsiktig konserngjeld	5	336,897	0
Sum kortsiktig gjeld		1,577,154	575,562
Sum gjeld		13,994,208	13,845,372
Sum egenkapital og gjeld		18,435,294	18,571,772
Oslo, 27.09.2019 Styret i Vinkelhuset Iv AS			
 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 tjenstepensjonsordning.

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 2018.

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

	Eierandel	Balansført verdi	Andel av egenkapital
Anleggsmidler			
Koppholen ANS	1%	333,575	274.002

Investeringen er bokført til historisk kost. Markedsverdi er vurdert å være høyere enn balansført verdi. Andel av resultat i 2018 er ikke regnskapsført og utgjør kr 42,468.

Andel nettoformue 31.12.2018 kr 656.682,-.

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 31.12.2018	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Akkumulerte avskrivninger	-15,392,170	0	-15,392,170
Bokført verdi 31.12.2018	14,131,093	2,352,750	16,483,843
Årets avskrivninger	497,009	0	497,009
Økonomisk levetid	50 år		

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	104,772
Sum	0	104,772
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	336,897	0
Sum	336,897	0



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 31.12.2017	500,000	4,226,400	4,726,400
Utdeling overkursfond	0	-1,188,943	-1,188,944
Konsernbidrag avgitt	0	0	0
Årets resultat	0	903,628	903,628
Pr 31.12.2018	500,000	3,941,085	4,441,084

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	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	256,835	40,189
Endring i utsatt skatt	5,277	37,204
Skattekostnad ordinært resultat	262,112	77,393
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1,165,740	334,876
Permanente forskjeller	42,572	49,622
Endring i midlertidige forskjeller	-91,638	-217,042
Skattepliktig inntekt	1,116,675	167,455
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	256,835	40,189
Sum betalbar skatt i balansen	256,835	40,189
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1,165,740	334,876
Beregnet skatt av resultat før skatt	268,120	80,370
Skatteeffekt av permanente forskjeller	9,792	11,909
Effekt av endring av skattesats	-15,802	-14,886
Sum	262,110	77,394
Effektiv skattesats	22.5 %	23.1 %

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	1,580,190	1,560,740	-19,450
Avsetninger mv	0	-72,188	-72,188
Sum	1,580,190	1,488,552	-91,638
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1,580,190	1,488,552	-91,638
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	347,642	342,367	-5,275
Effekt av endring av skattesats	-15,802	-14,886	

Note 9 Transaksjoner med nærstående

	2018	2017
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	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,069,412	12,927,444
Sum annen langsiktig gjeld	12,069,412	12,927,444

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 16,483,843



Årsregnskap 2018 Vinkelhuset Iv AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 792 972



Resultatregnskap			
Vinkelhuset Iv AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		3,384,064	3,285,340
Sum driftsinntekter		3,384,064	3,285,340
Gårdeiers andel av felleskostnader		20,596	541,802
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	497,009	497,009
Annen driftskostnad	2	811,036	1,146,262
Sum driftskostnader		1,328,641	2,185,072
Driftsresultat		2,055,423	1,100,268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		754	606
Annen rentekostnad		694,344	720,959
Annen finanskostnad		196,092	45,039
Resultat av finansposter		-889,682	-765,392
Ordinært resultat før skattekostnad		1,165,740	334,876
Skattekostnad på ordinært resultat	8	262,088	77,393
Ordinært resultat		903,652	257,483
Årsresultat	7	903,652	257,483
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		903,652	257,483
Sum overføringer		903,652	257,483



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		16,483,843	16,980,852
Sum varige driftsmidler	4	16,483,843	16,980,852
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	333,575	333,575
Lån til foretak i samme konsern	5	0	104,772
Sum finansielle anleggsmidler		333,575	438,347
Sum anleggsmidler		16,817,418	17,419,199
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		304,480	436,379
Andre kortsiktige fordringer		0	24,088
Sum fordringer		304,480	460,467
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,313,396	692,107
Sum omløpsmidler		1,617,876	1,152,573
Sum eiendeler		18,435,294	18,571,772
Vinkelhuset Iv AS		Side 3	



Balanse			
Vinkelhuset Iv AS			
	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	500,000	500,000
Sum innskutt egenkapital		500,000	500,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3,941,109	4,226,400
Sum opptjent egenkapital		3,941,109	4,226,400
Sum egenkapital		4,441,109	4,726,400
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	347,642	342,365
Sum avsetning for forpliktelser		347,642	342,365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	12,069,412	12,927,444
Sum annen langsiktig gjeld		12,069,412	12,927,444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129,846	463,186
Betalbar skatt	8	256,811	40,189
Annen kortsiktig gjeld		853,576	72,188
Kortsiktig konserngjeld	5	336,897	0
Sum kortsiktig gjeld		1,577,130	575,562
Sum gjeld		13,994,184	13,845,372
Sum egenkapital og gjeld		18,435,294	18,571,772
Oslo, 27.09.2019 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 2018.

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

	Eierandel	Balanseført verdi	Andel av egenkapital
Anleggsmidler			
Koppholen ANS	1%	333,575	274,002

Investeringen er bokført til historisk kost. Markedsverdi er vurdert å være høyere enn balanseført verdi. Andel av resultat i 2018 er ikke regnskapsført og utgjør kr 42,468.

Andel nettoformue 31.12.2018 kr 656.682,-.

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 31.12.2018	29,523,263	2,352,750	31,876,013
Akkumulerte avskrivninger	-15,392,170	0	-15,392,170
Bokført verdi 31.12.2018	14,131,093	2,352,750	16,483,843
Årets avskrivninger	497,009	0	497,009
Økonomisk levetid	50 år		

Note 5 Mellømværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	104,772
Sum	0	104,772
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	336,897	0
Sum	336,897	0



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 31.12.2017	500,000	4,226,400	4,726,400
Utdeling overkursfond	0	-1,188,943	-1,188,944
Konsembidrag avgitt	0	0	0
Årets resultat	0	903,652	903,652
Pr 31.12.2018	500,000	3,941,109	4,441,108

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	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	256,811	40,189
Endring i utsatt skatt	5,277	37,204
Skattekostnad ordinært resultat	262,088	77,393
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1,165,740	334,876
Permanente forskjeller	42,468	49,622
Endring i midlertidige forskjeller	-91,638	-217,042
Skattepliktig inntekt	1,116,571	167,455
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	256,811	40,189
Sum betalbar skatt i balansen	256,811	40,189
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1,165,740	334,876
Beregnet skatt av resultat før skatt	268,120	80,370
Skatteeffekt av permanente forskjeller	9,768	11,909
Effekt av endring av skattesats	-15,802	-14,886
Sum	262,086	77,394
Effektiv skattesats	22.5 %	23.1 %

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	1,580,190	1,560,740	-19,450
Avsetninger mv	0	-72,188	-72,188
Sum	1,580,190	1,488,552	-91,638
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1,580,190	1,488,552	-91,638
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	347,642	342,367	-5,275
Effekt av endring av skattesats	-15,802	-14,886	

Note 9 Transaksjoner med nærstående

	2018	2017
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	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,069,412	12,927,444
Sum annen langsiktig gjeld	12,069,412	12,927,444

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 16,483,843



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 styret 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 2018, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 rettvise 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 rettvise 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

Andre forhold

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunktet ikke avgitt av styret.

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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 31. oktober 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vinkelhuset IV AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: MSCEY-S1ZE7-AKCF-1VWIP-42VFC-HV4T



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: 145.62.xxx.xxx

2019-11-31 14:40:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: MSGEY-S12E7-AKCF-1VWJP-42VFC-INV41

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>