



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 738 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Pål Georg Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter		2 213 891	2 542 034
Sum inntekter		2 213 891	2 542 034
Kostnader			
Vareforbruk		84 235	
Lønn og sosiale kostnader	1	657 483	572 508
Ordinære avskrivninger	2	62 800	62 800
Andre driftskostnader		1 035 880	1 426 253
Sum kostnader		1 840 399	2 061 561
Driftsresultat		373 492	480 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		17 886	19 020
Sum finansinntekter		17 886	19 020
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 075	
Annen rentekostnad		843 664	633 574
Sum finanskostnader		845 739	633 574
Netto finans		-827 853	-614 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-454 360	-134 081
Skattekostnad	3	-99 268	-28 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 092	-105 418
Årsresultat		-355 092	-105 418
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 092	-105 418
Totalresultat		-355 092	-105 418
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-181 437	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital		-173 656	-105 418
Sum overføringer og disponeringer		-355 092	-105 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	82 923	
Sum immaterielle eiendeler		82 923	
Varige driftsmidler			
Eiendom	2, 4	17 599 306	17 662 106
Sum varige driftsmidler		17 599 306	17 662 106
Sum anleggsmidler		17 682 229	17 662 106
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 609	37 540
Andre kortsiktige fordringer		31 195	29 704
Sum fordringer		231 804	67 244
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		220 501	1 186 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 501	1 186 036
Sum omløpsmidler		452 304	1 253 281
SUM EIENDELER		18 134 533	18 915 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			173 656
Udekket tap		181 437	
Sum opptjent egenkapital		-181 437	173 656
Sum egenkapital		1 318 563	1 673 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		16 345
Sum avsetninger for forpliktelser			16 345
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 478 350	12 758 763
Langsiktig konserngjeld		332 075	
Sum annen langsiktig gjeld		12 810 425	12 758 763
Sum langsiktig gjeld		12 810 425	12 775 108
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	4	3 865 154	3 642 125
Leverandørgjeld		43 683	108 322
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		96 708	47 572
Kortsiktig konserngjeld			78 216
Annen kortsiktig gjeld			590 389
Sum kortsiktig gjeld		4 005 545	4 466 623
Sum gjeld		16 815 970	17 241 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 134 533	18 915 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 683294

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 738 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Pål Georg Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter		2 213 891	2 542 034
Sum inntekter		2 213 891	2 542 034
Kostnader			
Vareforbruk		84 235	
Lønn og sosiale kostnader	1	657 483	572 508
Ordinære avskrivninger	2	62 800	62 800
Andre driftskostnader		1 035 880	1 426 253
Sum kostnader		1 840 399	2 061 561
Driftsresultat		373 492	480 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		17 886	19 020
Sum finansinntekter		17 886	19 020
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 075	
Annen rentekostnad		843 664	633 574
Sum finanskostnader		845 739	633 574
Netto finans		-827 853	-614 554
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	-99 268	-28 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 092	-105 418
Årsresultat		-355 092	-105 418
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 092	-105 418
Totalresultat		-355 092	-105 418
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-181 437	
Overført fra annen egenkapital		-173 656	-105 418
Sum overføringer og disponeringer		-355 092	-105 418



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 82 923
Sum immaterielle eiendeler 82 923

Varige driftsmidler

Eiendom 2, 4 17 599 306 17 662 106
Sum varige driftsmidler 17 599 306 17 662 106

Sum anleggsmidler 17 682 229 17 662 106

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 200 609 37 540
Andre kortsiktige fordringer 31 195 29 704
Sum fordringer 231 804 67 244

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 220 501 1 186 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 220 501 1 186 036

Sum omløpsmidler 452 304 1 253 281

SUM EIENDELER 18 134 533 18 915 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 500 000 1 500 000
Sum innskutt egenkapital 1 500 000 1 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 173 656
Udekket tap 181 437
Sum opptjent egenkapital -181 437 173 656

Sum egenkapital 1 318 563 1 673 656

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	3		16 345
Sum avsetninger for forpliktelseser			16 345
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	12 478 350	12 758 763
Langsiktig konserngjeld		332 075	
Sum annen langsiktig gjeld		12 810 425	12 758 763
Sum langsiktig gjeld		12 810 425	12 775 108
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	4	3 865 154	3 642 125
Leverandørgjeld		43 683	108 322
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		96 708	47 572
Kortsiktig konserngjeld			78 216
Annen kortsiktig gjeld			590 389
Sum kortsiktig gjeld		4 005 545	4 466 623
Sum gjeld		16 815 970	17 241 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 134 533	18 915 387



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Verksgaten Eiendom AS

Org.nr.: 879 738 792



Verksgaten Eiendom AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		2 129 656	2 397 766
Andre driftsinntekter		84 235	144 268
Sum driftsinntekter		2 213 891	2 542 034
Driftskostnader			
Vareforbruk		84 235	0
Lønn og sosiale kostnader	1	657 483	572 508
Ordinære avskrivninger	2	62 800	62 800
Andre driftskostnader		1 035 880	1 426 253
Sum driftskostnader		1 840 399	2 061 561
Driftsresultat		373 492	480 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		17 886	19 020
Rentekostnader til konsernselskap		2 075	0
Rentekostnader		843 664	633 574
Resultat av finansposter		-827 853	-614 554
Resultat før skattekostnad		-454 360	-134 081
Skattekostnad	3	-99 268	-28 663
Årets resultat		-355 092	-105 418
Overføringer			
Overført til udekket tap		-181 437	0
Overført fra annen egenkapital		-173 656	-105 418
Sum overføringer		-355 092	-105 418

Organisasjonsnummer 879 738 792



Verksgaten Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	82 923	0
Eiendom	2, 4	17 599 306	17 662 106
Sum anleggsmidler		17 682 229	17 662 106
Omløpsmidler			
Kundefordringer		200 609	37 540
Andre kortsiktige fordringer		31 195	29 704
Bankinnskudd og kontanter		220 501	1 186 036
Sum omløpsmidler		452 304	1 253 281
Sum eiendeler		18 134 533	18 915 387

Organisasjonsnummer 879 738 792



Verksgaten Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	173 656
Udekket tap		-181 437	0
Sum egenkapital		1 318 563	1 673 656
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	16 345
Sum avsetning for forpliktelser		0	16 345
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	4	12 478 350	12 758 763
Langsiktig gjeld til konsern		332 075	0
Sum annen langsiktig gjeld		12 810 425	12 758 763
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	4	3 865 154	3 642 125
Leverandørgjeld		43 683	108 322
Skyldige offentlige avgifter		96 708	47 572
Kortsiktig gjeld til konsern		0	78 216
Annen kortsiktig gjeld		0	590 389
Sum kortsiktig gjeld		4 005 545	4 466 623
Sum egenkapital og gjeld		18 134 533	18 915 387
Oslo, 31.05.2023			
<u>Pål Georg Gundersen</u> Styreleder	<u>Ole Anders Engebretsen</u> Styremedlem	<u>Vegard Barhaugen Kjos</u> Styremedlem	
	<u>Morten Hiemeyer</u> Styremedlem		
Organisasjonsnummer 879 738 792			



Verkgaten Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper

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

Datter i konsern

Selskapet er et datterselskap av Merkantilbygg Holding AS, org.nr 931 388 940, og inngår i deres konsernregnskap.

Driftsinntekter

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	533 942	474 347
Arbeidsgiveravgift	75 279	68 042
Andre ytelser	48 262	30 119
Sum	657 483	572 508

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Organisasjonsnummer 879 738 792



Verkgaten Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	980 000	19 052 978	20 032 978
+ Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	980 000	19 052 978	20 032 978
Akk. avskrivninger 1.1.	0	2 370 872	2 370 872
+ Ordinære avskrivninger	0	62 800	62 800
Akk. avskrivninger 31.12.	0	2 433 672	2 433 672
Bokført verdi pr. 31.12.	980 000	16 619 306	17 599 306
Prosentstørrelse ordinære avskrivning	0 %	0-2 %	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-99 268	-28 663	
Sum skattekostnad	-99 268	-28 663	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	-454 360	-134 081	
Permanente forskjeller	3 139	3 798	
Endring i midlertidige forskjeller	7 703	4 268	
Årets skattegrunnlag	-443 518	-126 015	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	194 049	201 752	7 703
Sum	194 049	201 752	7 703
Akkumulert fremførbart underskudd	-570 971	-127 453	443 518
Sum	-376 922	74 299	451 221
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-82 923	16 345	99 268

Organisasjonsnummer 879 738 792



Verkgaten Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Pantelån	12 478 350	12 758 763
Byggelån	3 865 154	3 642 125
Sum	16 343 504	16 400 887
Pålydende panteobligasjoner		
Eiendom	35 000 000	35 000 000
Sum	35 000 000	35 000 000
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Eiendom	17 599 306	17 662 106
Sum	17 599 306	17 662 106

Organisasjonsnummer 879 738 792