



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 718 043
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVGATEN 4 AS
Forretningsadresse: v/Emil Kjølner
Husvikveien 37C
3113 TØNSBERG

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: Emil Kjølner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2020

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, 15.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		19 950	1 508 098
Annen driftsinntekt		1 190 096	
Sum inntekter		1 210 046	1 508 098
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		624 259	624 259
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 240 783	
Annen driftskostnad		541 995	861 026
Sum kostnader		4 407 037	1 485 285
Driftsresultat		-3 196 992	22 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 429	5 564
Sum finansinntekter		5 429	5 564
Annen finanskostnad		749 473	658 384
Sum finanskostnader		749 473	658 384
Netto finans		-744 044	-652 820
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 941 036	-630 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 941 036	-630 007
Årsresultat		-3 941 036	-630 007
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 941 036	-630 007
Totalresultat		-3 941 036	-630 007
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 941 036	-630 007
Sum overføringer og disponeringer		-3 941 036	-630 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		20 000 000	23 865 042
Sum varige driftsmidler		20 000 000	23 865 042
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		199 681	99 681
Investeringer i aksjer og andeler		105 000	105 000
Sum finansielle anleggsmidler		304 681	204 681
Sum anleggsmidler		20 304 680	24 069 722
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		129 392	53 684
Andre kortsiktige fordringer		9 369	18 100
Sum fordringer		138 761	71 784
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 323 451	3 580 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 323 451	3 580 353
Sum omløpsmidler		3 462 212	3 652 137
SUM EIENDELER		23 766 892	27 721 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital		8 774 000	8 774 000
Overkurs		6 975 506	6 975 506
Sum innskutt egenkapital		15 749 506	15 749 506
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 204 933	-8 263 898
Sum opptjent egenkapital		-12 204 933	-8 263 898
Sum egenkapital		3 544 573	7 485 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 000 000	20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 000 000	20 000 000
Sum langsiktig gjeld		20 000 000	20 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 208	76 345
Skyldig offentlige avgifter			5 962
Annen kortsiktig gjeld		191 111	153 944
Sum kortsiktig gjeld		222 319	236 251
Sum gjeld		20 222 319	20 236 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 766 892	27 721 859



Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torvgaten 4 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torvgaten 4 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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.

Styret 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: XAY06-H2L-OF-HTK05-7HMQQ-1V853-WPAPS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Trond Vidar Vettestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XAY06-H2L0F-HTK05-7HMQQ-1V853-WPAP5



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."

Trond Vidar Vettestad

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1046425

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-31 08:03:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: XAY06-H2LOF-HTK05-7HMOQ-1V853-WPAPS

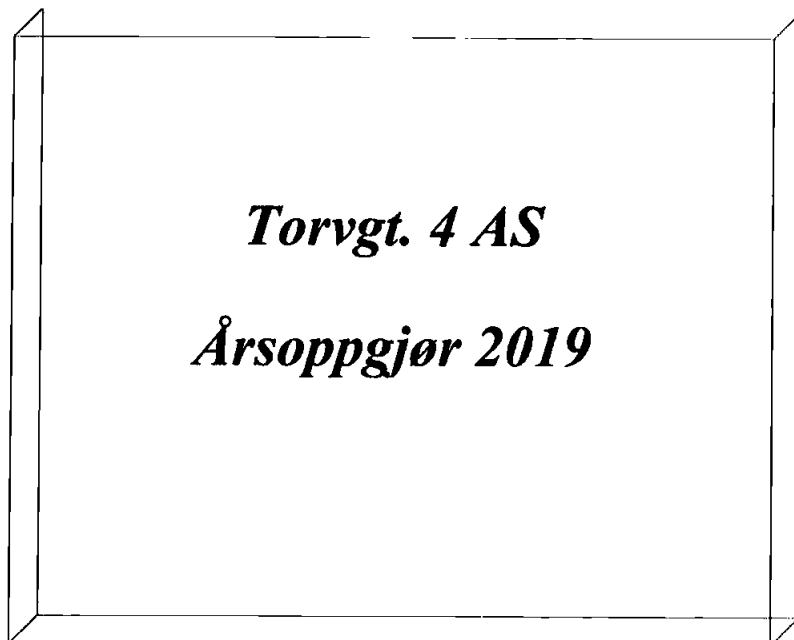
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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 m/noter

Revisors beretning



TORVGATEN 4 AS

Årsregnskap 2019 - Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		1 210 046	1 508 098
Sum driftsinntekter		1 210 046	1 508 098
Driftskostnader			
Av- og nedskrivninger	3	3 865 042	624 259
Andre driftskostnader	2	541 995	861 026
Sum driftskostnader		4 407 037	1 485 285
Driftsresultat		-3 196 992	22 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 429	5 564
Andre finanskostnader		749 473	658 384
Netto finansposter		-744 044	-652 820
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 941 036	-630 007
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 941 036	-630 007
Overføringer:			
Til/-fra annen egenkapital		-3 941 036	-630 007
Årets disposisjoner		-3 941 036	-630 007



TORVGATEN 4 AS

Årsregnskap 2019 - Balanse pr. 31.12

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Fast eiendom		20 000 000	23 865 042
Sum varige driftsmidler	3, 6	<u>20 000 000</u>	<u>23 865 042</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån Adelsten Jensen AS	8	199 681	99 681
Aksjer	4	105 000	105 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>304 681</u>	<u>204 681</u>
Sum anleggsmidler		<u>20 304 680</u>	<u>24 069 722</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	53 684
Andre kortsiktige fordringer		138 761	18 100
Sum fordringer		<u>138 761</u>	<u>71 784</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvide midler		3 323 451	3 580 353
Sum		<u>3 323 451</u>	<u>3 580 353</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 462 212</u>	<u>3 652 137</u>
SUM EIENDELER		<u>23 766 892</u>	<u>27 721 859</u>



TORVGATEN 4 AS

Årsregnskap 2019 - Balanse pr. 31.12

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	8 774 000	8 774 000
Overkurs	5	6 975 506	6 975 506
Sum innskutt egenkapital		15 749 506	15 749 506
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-12 204 933	-8 263 898
Sum opptjent egenkapital		-12 204 933	-8 263 898
Sum egenkapital		3 544 573	7 485 608
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 000 000	20 000 000
Sum langsiktig gjeld		20 000 000	20 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		31 208	76 345
Skyldig offentlige avgifter		0	5 962
Annen kortsiktig gjeld		191 111	153 944
Sum kortsiktig gjeld		222 319	236 251
Sum gjeld		20 222 319	20 236 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 766 892	27 721 859

Tønsberg, 25. august 2020
I styret for Torvgaten 4 AS


Emil Kjølher
Styremedlem/ daglig leder


Tor Kjølner
Styrets leder


Kari Kjølner
Styremedlem



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 2 - Lønn og honorarer

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019, og har derfor heller ingen pensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende ansatte i regnskapsåret.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 26.465,-, konsulenthonorar med kroner 11.025,-.

Note 3 - Varige driftsmidler

Kostpris	Forretnings-			Sum
	Tomt	eiendom	Kontormaskiner	
Anskaffelseskost 1.1.	2 000 000	31 343 296	15 591	33 358 887
+ Tilgang i året	0	0	0	0
- Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 000 000	31 343 296	15 591	33 358 887
<i>Av- og nedskrivninger</i>				
Avskrivninger og nedskrivninger	0	9 478 254	15 591	9 493 845
+ Årets avskrivninger	0	624 259	0	624 259
+ Årets nedskrivninger	0	3 240 783	0	3 240 783
Avskrivninger og nedskrivninger	0	13 343 296	15 591	13 358 887
Balanseført verdi 31.12	2 000 000	18 000 000	0	20 000 000

% ordinære avskrivninger 0 % 2 % 20 %

Note 4 - Aksjer

Selskapet hadde per 31.12. følgende aksjeplasseringer:

	Antall	Kostpris	Bokført verdi	Stemmeandel
<i>Aksjer - langsiktige plasseringer</i>				
Driftselskapet Torvgaten 4 - 6 AS	100	105 000	105 000	50 %
Sum langsiktige plasseringer	100	105 000	105 000	

Driftselskapet Torvgaten 4 - 6 AS er driftselskapet til eiendomsselskapet.

Torvgaten 4 AS eier driftselskapet sammen med Nyrerød Eiendom AS som også har 50 % eierandel.

Note 5 - Aksjekapital og egenkapital

Aksjekapitalen er på kr 8.774.000,-, fordelt på 4 387 aksjer, alle pålydende kr 2 000,-.

Selskapets aksjonærer :

Navn	Antall	
	aksjer	Andel
Adelsten Jensen AS	4 387	100,00
Sum	4 387	100,00



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2019

--

EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	8 774 000	6 975 506	-8 263 898	7 485 608
Årets endring				0
Årets resultat			-3 941 036	-3 941 036
Egenkapital 31.12.	8 774 000	6 975 506	-12 204 933	3 544 573

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2019	2018
<i>Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 000 000	20 000 000
Sum	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Fast eiendom	20 000 000	23 865 042
Sum	<u>20 000 000</u>	<u>23 865 042</u>

Lånet i DnB er tatt opp i oktober 2001 og løper over 25 år med avdragsfrihet frem til 07.04.2020.

Note 7 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad

og skattepliktig inntekt :	2019	2018
Resultat før skattekostnad	-3 941 036	-630 007
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidig forskjeller	3 212 897	-73 800
Skattepliktig inntekt :	-728 139	-703 808

Spesifikasjon av skattekostand i regnskapet :

Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, underskudd til fremføring og beregning av utsatt skatt.

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.2019	31.12.2018	Endring
Driftsmidler	423 704	3 636 600	3 212 896
Underskudd til fremføring	-11 558 645	-10 830 506	728 139
Sum midlertidige forskjeller	-11 134 941	-7 193 905	3 941 035
Utsatt skatt/ skattefordel	-2 449 687	-1 582 659	-867 028

Utsatt skattefordel er ikke bokført i regnskapet.

Utsatt skattefordel er beregnet etter en skattesats på 22 %.



TORVGATEN 4 AS

Noter til regnskapet for 2019

--

Note 8 - Lån til foretak i konsern

Det er gitt et lån til Adelsten Jensen AS på kroner 100.000 i år 2016.

Det er i år 2019 gitt ytterligere kroner 100.000 i lån.

Lånebeløpet har en ramme på kroner 200.000 som lånetaker kan benytte seg av.

Lånet er rentefritt. Lånegiver har rett til å konvertere lånet til aksjekapital i Adelsten Jensen AS.