



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 738 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verksgata 1D
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Benedicte Emilie Soma
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 475 253	2 156 253
Sum inntekter		2 475 253	2 156 253
Kostnader			
Lønnskostnad	1	501 081	488 074
Avskrivning på varige driftsmidler	2	62 800	69 100
Annen driftskostnad	1	1 338 089	1 084 074
Sum kostnader		1 901 970	1 641 248
Driftsresultat		573 283	515 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		791	895
Annen finansinntekt		10 251	5 034
Sum finansinntekter		11 042	5 929
Annen rentekostnad		664 072	526 102
Annen finanskostnad			525
Sum finanskostnader		664 072	526 627
Netto finans		-653 030	-520 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 747	-5 693
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	-15 947	1 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 800	-7 012
Årsresultat		-63 800	-7 012
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 800	-7 012
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-63 800	-7 012
Sum overføringer og disponeringer		-63 800	-7 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	17 384 906	16 609 601
Sum varige driftsmidler		17 384 906	16 609 601
Sum anleggsmidler		17 384 906	16 609 601
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	16 500	62 170
Andre fordringer	3	39 386	216 003
Sum fordringer		55 886	278 173
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 324 529	375 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 529	375 311
Sum omløpsmidler		1 380 415	653 484
SUM EIENDELER		18 765 321	17 263 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	279 074	342 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		279 074	342 874
Sum egenkapital		1 779 074	1 842 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	45 008	45 119
Sum avsetninger for forpliktelser		45 008	45 119
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 319 588	13 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 319 588	13 600 000
Sum langsiktig gjeld		13 364 596	13 645 119
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 177 366	1 173 047
Leverandørgjeld		63 382	62 641
Skyldig offentlige avgifter		51 050	54 222
Kortsiktig konserngjeld	10	78 216	80 331
Annen kortsiktig gjeld		251 638	404 851
Sum kortsiktig gjeld		3 621 651	1 775 092
Sum gjeld		16 986 247	15 420 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 765 321	17 263 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 306710

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 738 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verksgata 1D
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Benedicte Emilie Soma
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 475 253	2 156 253
Sum inntekter		2 475 253	2 156 253
Kostnader			
Lønnskostnad	1	501 081	488 074
Avskrivning på varige driftsmidler	2	62 800	69 100
Annen driftskostnad	1	1 338 089	1 084 074
Sum kostnader		1 901 970	1 641 248
Driftsresultat		573 283	515 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		791	895
Annen finansinntekt		10 251	5 034
Sum finansinntekter		11 042	5 929
Annen rentekostnad		664 072	526 102
Annen finanskostnad			525
Sum finanskostnader		664 072	526 627
Netto finans		-653 030	-520 698
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	-15 947	1 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 800	-7 012
Årsresultat		-63 800	-7 012
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 800	-7 012
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-63 800	-7 012
Sum overføringer og disponeringer		-63 800	-7 012



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	17 384 906	16 609 601
Sum varige driftsmidler		17 384 906	16 609 601
Sum anleggsmidler		17 384 906	16 609 601
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	16 500	62 170
Andre fordringer	3	39 386	216 003
Sum fordringer		55 886	278 173
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	1 324 529	375 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 324 529	375 311
Sum omløpsmidler		1 380 415	653 484
SUM EIENDELER		18 765 321	17 263 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	279 074	342 874
Sum opptjent egenkapital		279 074	342 874
Sum egenkapital		1 779 074	1 842 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	45 008	45 119
Sum avsetninger for forpliktelseser		45 008	45 119

**Annen langsiktig gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 319 588	13 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 319 588	13 600 000

Sum langsiktig gjeld		13 364 596	13 645 119
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 177 366	1 173 047
Leverandørgjeld		63 382	62 641
Skyldig offentlige avgifter		51 050	54 222
Kortsiktig konserngjeld	10	78 216	80 331
Annen kortsiktig gjeld		251 638	404 851
Sum kortsiktig gjeld		3 621 651	1 775 092

Sum gjeld		16 986 247	15 420 211
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 765 321	17 263 085
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 879 738 792
VERKSGATEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	0.00	0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Emilix Holding AS	500.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	500.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	312036.00		7690.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Årsregnskap 2020 for Verksgaten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 879738792

Utarbeidet av:



Forretningspartner

Sparebank 1 Sr-Bank Forretningspartner A
Autorisert regnskapsførerselskap
Christen Tranes gate 35, 4007 STAVANGER
www.sparebank1.no/nb/sr-bank/bedrift.html





Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 475 253	2 156 253
Sum driftsinntekter		2 475 253	2 156 253
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	501 081	488 074
Avskrivning på varige driftsmidler	2	62 800	69 100
Annen driftskostnad	1	1 338 089	1 084 074
Sum driftskostnader		1 901 970	1 641 248
DRIFTSRESULTAT		573 283	515 005
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		791	895
Annen finansinntekt		10 251	5 034
Sum finansinntekter		11 042	5 929
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		664 072	526 102
Annen finanskostnad		0	525
Sum finanskostnader		664 072	526 627
NETTO FINANSPOSTER		(653 030)	(520 698)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(79 747)	(5 693)
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	(15 947)	1 319
ORDINÆRT RESULTAT		(63 800)	(7 012)
ÅRSRESULTAT		(63 800)	(7 012)
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(63 800)	(7 012)
SUM OVERFØRINGER		(63 800)	(7 012)



Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	17 384 906	16 609 601
Sum anleggsmidler		17 384 906	16 609 601
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	16 500	62 170
Andre fordringer	3	39 386	216 003
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 324 529	375 311
Sum omløpsmidler		1 380 415	653 484
SUM EIENDELER		18 765 321	17 263 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	279 074	342 874
Sum opptjent egenkapital		279 074	342 874
Sum egenkapital		1 779 074	1 842 874
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	45 008	45 119
Sum avsetning for forpliktelser		45 008	45 119
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 319 588	13 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 319 588	13 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 177 366	1 173 047
Leverandørgjeld		63 382	62 641
Skyldig offentlige avgifter		51 050	54 222
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	78 216	80 331
Annen kortsiktig gjeld		251 638	404 851
Sum kortsiktig gjeld		3 621 651	1 775 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 765 321	17 263 085

Stavanger, den 05.05.2021

Benedicte Emilie Soma
Styrets leder, daglig leder

Eirik Risa Hauge
Styremedlem

Årsregnskap for Verksgaten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 879738792



Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik valgdagang. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres det året de opptjenes.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skattene kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.



Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Noter 2020

Note 1 - Opplysning om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	400 339	403 635
Arbeidsgiveravgift	73 315	65 087
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	27 427	19 352
Totalt	501 081	488 074

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Styrets leder 319 726

Selskapet har valgt bort revisjon, og har dermed ikke revisjonskostnader i 2020.

Note 2 - Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast inventar, verk eiendom	Driftsløsøre, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	5 288 526	500 000	5 788 526
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	5 288 526	500 000	5 788 526
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 245 272	500 000	2 745 272
+ Ordinære avskrivninger	62 800	0	62 800
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 308 072	500 000	2 808 072
Balansført verdi pr 31/12	2 980 454	0	2 980 454
Prosentats for ord.avskr	2-2	20-20	

Det er i tillegg aktivert kr 14 404 452 knyttet til kjøp og totalreovering av et bygg i Jens Zetlitz gate. Bygget er ikke tatt i bruk pr 31.12.2020.



Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Noter 2020

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-79 747
+ Permanente og andre forskjeller	7 259
+ Endring i midlertidige forskjeller	506
= Inntekt	-71 982

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-15 836
= Sum betalbar skatt	-15 836
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-111
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-15 947
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	15 836
= Betalbar skatt i balansen	-15 836

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	206 020	206 526
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 438	1 438
= Grunnlag utsatt skatt	204 582	205 088
Utsatt skatt	45 008	45 119

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 500 000	342 874	1 842 874
Anvendt til årsresultat		-63 800	-63 800
Pr 31.12.	1 500 000	279 074	1 779 074

Noter for Verksgaten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 879738792



Verksgaten Eiendom AS

Legally signed by
Eirik Risa Hauge
18.05.2021

Legally signed by
Benedicte Emilie Soma
18.05.2021

Noter 2020

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende, etter fradrag for påregnelig tap.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 25 008 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 25 008.

Note 8 - Antall aksjer, aksjeeiere mv

Selskapet har 500 aksjer hver pålydende kr 3 000, samlet aksjekapital utgjør kr 1 500.000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har en aksjonærer:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:	Eierandel:
Emilix Holding AS (50% indirekte eid av styreleder)	500	100 %

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	16 496 954	13 600 000
Bokført verdi av pantsatte eiendommer	17 384 906	16 609 601

Andel av gjeld som forfaller senere enn fem år er pr 31.12.20 kr 10 520 000.

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Gjeld til konsernselskap inngår med følgende beløp:	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	78 216	80 331
Sum	78 216	80 331



Verksgaten Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik valgdgang. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres det året de opptjenes.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skattene kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.



Verkgaten Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Opplysning om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	400 339	403 635
Arbeidsgiveravgift	73 315	65 087
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	27 427	19 352
Totalt	501 081	488 074

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Styrets leder	319 726
---------------	---------

Selskapet har valgt bort revisjon, og har dermed ikke revisjonskostnader i 2020.

Note 2 - Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast inventar, verk- tøy, eiendom	Driftsløsøre, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	5 288 526	500 000	5 788 526
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	5 288 526	500 000	5 788 526
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 245 272	500 000	2 745 272
+ Ordinære avskrivninger	62 800	0	62 800
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 308 072	500 000	2 808 072
Balanseført verdi pr 31/12	2 980 454	0	2 980 454
Prosentats for ord.avskr	2-2	20-20	

Det er i tillegg aktivert kr 14 404 452 knyttet til kjøp og totalreovering av et bygg i Jens Zetlitz gate. Bygget er ikke tatt i bruk pr 31.12.2020.



Verkgaten Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-79 747
+ Permanente og andre forskjeller	7 259
+ Endring i midlertidige forskjeller	506
= Inntekt	-71 982

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-15 836
= Sum betalbar skatt	-15 836
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-111
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-15 947
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	15 836
= Betalbar skatt i balansen	-15 836

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	206 020	206 526
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 438	1 438
= Grunnlag utsatt skatt	204 582	205 088
Utsatt skatt	45 008	45 119

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 500 000	342 874	1 842 874
Anvendt til årsresultat		-63 800	-63 800
Pr 31.12.	1 500 000	279 074	1 779 074

Noter for Verkgaten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 879738792



Verkgaten Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende, etter fradrag for påregnelig tap.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 25 008 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 25 008.

Note 8 - Antall aksjer, aksjeeiere mv

Selskapet har 500 aksjer hver pålydende kr 3 000, samlet aksjekapital utgjør kr 1 500.000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har en aksjonærer:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:	Eierandel:
Emilix Holding AS (50% indirekte eid av styreleder)	500	100 %

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	16 496 954	13 600 000
Bokført verdi av pantsatte eiendommer	17 384 906	16 609 601

Andel av gjeld som forfaller senere enn fem år er pr 31.12.20 kr 10 520 000.

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

	2020	2019
Gjeld til konsernselskap inngår med følgende beløp:		
Annen kortsiktig gjeld	78 216	80 331
Sum	78 216	80 331



Verksgaten Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 475 253	2 156 253
Sum driftsinntekter		2 475 253	2 156 253
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	501 081	488 074
Avskrivning på varige driftsmidler	2	62 800	69 100
Annen driftskostnad	1	1 338 089	1 084 074
Sum driftskostnader		1 901 970	1 641 248
DRIFTSRESULTAT		573 283	515 005
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		791	895
Annen finansinntekt		10 251	5 034
Sum finansinntekter		11 042	5 929
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		664 072	526 102
Annen finanskostnad		0	525
Sum finanskostnader		664 072	526 627
NETTO FINANSPOSTER		(653 030)	(520 698)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(79 747)	(5 693)
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	(15 947)	1 319
ORDINÆRT RESULTAT		(63 800)	(7 012)
ÅRSRESULTAT		(63 800)	(7 012)
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(63 800)	(7 012)
SUM OVERFØRINGER		(63 800)	(7 012)



Verksgaten Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	17 384 906	16 609 601
Sum anleggsmidler		17 384 906	16 609 601
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	16 500	62 170
Andre fordringer	3	39 386	216 003
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 324 529	375 311
Sum omløpsmidler		1 380 415	653 484
SUM EIENDELER		18 765 321	17 263 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	279 074	342 874
Sum opptjent egenkapital		279 074	342 874
Sum egenkapital		1 779 074	1 842 874
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	45 008	45 119
Sum avsetning for forpliktelser		45 008	45 119
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 319 588	13 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 319 588	13 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 177 366	1 173 047
Leverandørgjeld		63 382	62 641
Skyldig offentlige avgifter		51 050	54 222
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	78 216	80 331
Annen kortsiktig gjeld		251 638	404 851
Sum kortsiktig gjeld		3 621 651	1 775 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 765 321	17 263 085

Stavanger, den 05.05.2021

Benedicte Emilie Soma
Styrets leder, daglig leder

Eirik Risa Hauge
Styremedlem



**Årsregnskap 2020
for
Verksgaten Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 879738792

Utarbeidet av:



Forretningspartner

Sparebank 1 Sr-Bank Forretningspartner A
Autorisert regnskapsførerselskap
Christen Tranes gate 35, 4007 STAVANGER
www.sparebank1.no/nb/sr-bank/bedrift.html

