



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kirk Lawrence Lindstrom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

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, 07.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2	2 184 021
Sum inntekter		2	2 184 021
Kostnader			
Gårdeiers andel av felleskostnader		279 344	267 753
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	440 646	439 870
Annen driftskostnad	4	743 476	1 249 103
Sum kostnader		1 463 465	1 956 726
Driftsresultat		-1 463 463	227 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	49 000	
Annen renteinntekt		221	1 124
Sum finansinntekter		49 221	1 124
Annen rentekostnad		538 925	669 743
Annen finanskostnad		155 657	150 207
Sum finanskostnader		694 583	819 951
Netto finans		-645 361	-818 827
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 108 824	-591 532
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-461 603	-117 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 647 221	-473 726
Årsresultat		-1 647 221	-473 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		-1 647 221	-473 726
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	
Sum overføringer og disponeringer		-1 647 221	-473 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	15 603 327	16 043 973
Sum varige driftsmidler		15 603 327	16 043 973
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	333 575	333 575
Sum finansielle anleggsmidler		333 575	333 575
Sum anleggsmidler		15 936 902	16 377 548
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			958 279
Konsernfordringer	13	2 105 594	576 231
Sum fordringer		2 105 594	1 534 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 337 182	805 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 182	805 208
Sum omløpsmidler		4 442 776	2 339 718
SUM EIENDELER		20 379 678	18 717 265
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)	5, 6	500 000	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	6	1 642 363	
Sum innskutt egenkapital		2 142 363	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 120 083	3 916 304
Sum opptjent egenkapital		2 120 083	3 916 304
Sum egenkapital	6	4 262 446	4 416 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		358 235	356 607
Sum avsetninger for forpliktelser		358 235	356 607
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	12 368 810	12 216 462
Sum annen langsiktig gjeld		12 368 810	12 216 462
Sum langsiktig gjeld		12 727 045	12 573 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			23 419
Kortsiktig konserngjeld	13	3 167 591	1 193 038
Annen kortsiktig gjeld		222 596	511 435
Sum kortsiktig gjeld		3 390 187	1 727 892
Sum gjeld		16 117 232	14 300 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 379 678	18 717 265



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 781491

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kirk Lawrence Lindstrom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

Revisjon

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, 06.10.2021

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: 979 792 972
VINKELHUSET IV AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2	2 184 021
Sum inntekter		2	2 184 021
Kostnader			
Gårdeiers andel av felleskostnader		279 344	267 753
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	440 646	439 870
Annen driftskostnad	4	743 476	1 249 103
Sum kostnader		1 463 465	1 956 726
Driftsresultat		-1 463 463	227 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	49 000	
Annen renteinntekt		221	1 124
Sum finansinntekter		49 221	1 124
Annen rentekostnad		538 925	669 743
Annen finanskostnad		155 657	150 207
Sum finanskostnader		694 583	819 951
Netto finans		-645 361	-818 827
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-461 603	-117 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 647 221	-473 726
Årsresultat		-1 647 221	-473 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		-1 647 221	-473 726
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	
Sum overføringer og disponeringer		-1 647 221	-473 726



Organisasjonsnr: 979 792 972
VINKELHUSET IV AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

9	15 603 327	16 043 973
	15 603 327	16 043 973

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet
foretak i samme konsern

8	333 575	333 575
---	---------	---------

**Sum finansielle
anleggsmidler**

	333 575	333 575
--	----------------	----------------

Sum anleggsmidler

	15 936 902	16 377 548
--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Konsernfordringer

13	2 105 594	958 279
		576 231
	2 105 594	1 534 510

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

7	2 337 182	805 208
---	-----------	---------

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende**

	2 337 182	805 208
--	------------------	----------------

Sum omløpsmidler

	4 442 776	2 339 718
--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

	20 379 678	18 717 265
--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (aksjer à
kr)

5, 6	500 000	500 000
------	---------	---------

Annen innskutt egenkapital

6	1 642 363	
---	-----------	--

Sum innskutt egenkapital

	2 142 363	500 000
--	------------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6	2 120 083	3 916 304
---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		2 120 083	3 916 304
Sum egenkapital	6	4 262 446	4 416 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		358 235	356 607
Sum avsetninger for forpliktelses		358 235	356 607
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	12 368 810	12 216 462
Sum annen langsiktig gjeld		12 368 810	12 216 462
Sum langsiktig gjeld		12 727 045	12 573 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			23 419
Kortsiktig konserngjeld	13	3 167 591	1 193 038
Annen kortsiktig gjeld		222 596	511 435
Sum kortsiktig gjeld		3 390 187	1 727 892
Sum gjeld		16 117 232	14 300 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 379 678	18 717 265



Organisasjonsnr: 979 792 972
VINKELHUSET IV AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	50000.00	0.00	0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Freyja Holding Holdco AS	50000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	50000.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77350.00	60650.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77350.00	60650.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Koppholen ANS, Stavanger	1.00%	1.00%	318973.00	57722.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Round Hill Commercial Investments SCSp	Luxembourg

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Årsregnskap for 2020

VINKELHUSET IV AS

Org.nr. 979 792 972

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Utarbeidet av Azets Insight AS



**Resultatregnskap for 2020
VINKELHUSET IV AS**

	Note	2020	2019
Leieinntekter		2	2 184 021
Sum driftsinntekter		2	2 184 021
Gårdeiers andel av felleskostnader		279 344	267 753
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	440 646	439 870
Annen driftskostnad	4	743 476	1 249 103
Sum driftskostnader		1 463 466	1 956 726
Driftsresultat		(1 463 463)	227 295
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	49 000	
Annen renteinntekt		221	1 124
Sum finansinntekter		49 221	1 124
Annen rentekostnad		538 925	669 743
Annen finanskostnad		155 657	150 207
Sum finanskostnader		694 583	819 951
Netto finans		(645 361)	(818 827)
Ordinært resultat før skattekostnad		(2 108 824)	(591 532)
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(461 603)	(117 806)
Ordinært resultat		(1 647 221)	(473 726)
Årsresultat		(1 647 221)	(473 726)
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		(1 647 221)	(473 726)
Sum		(1 647 221)	(473 726)



Balanse pr. 31. desember 2020
VINKELHUSET IV AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	15 603 327	16 043 973
Sum varige driftsmidler		15 603 327	16 043 973
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	333 575	333 575
Sum finansielle anleggsmidler		333 575	333 575
Sum anleggsmidler		15 936 902	16 377 548
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	958 279
Konsernfordringer	13	2 105 594	576 231
Sum fordringer		2 105 594	1 534 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 337 182	805 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 182	805 208
Sum omløpsmidler		4 442 776	2 339 718
Sum eiendeler		20 379 678	18 717 266

Balanse pr. 31. desember 2020
VINKELHUSET IV AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 642 363	
Sum innskutt egenkapital		2 142 363	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 120 083	3 916 304
Sum opptjent egenkapital		2 120 083	3 916 304
Sum egenkapital	6	4 262 446	4 416 304
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		358 235	356 607
Sum avsetning for forpliktelser		358 235	356 607
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	12 368 810	12 216 462
Sum annen langsiktig gjeld		12 368 810	12 216 462
Sum langsiktig gjeld		12 727 045	12 573 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			23 419
Gjeld til selskap i samme konsern	13	3 167 591	1 193 038
Annen kortsiktig gjeld		222 596	511 435
Sum kortsiktig gjeld		3 390 187	1 727 892
Sum gjeld		16 117 232	14 300 961
Sum egenkapital og gjeld		20 379 678	18 717 265

For Styret i Vinkelhuset VI AS

Oslo

15 juni 2021


Kåre Lawrence Lindström
Styrets leder



Noter 2020

VINKELHUSET IV AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som krytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets.
Investeringer i aksjer og andeler bokføres til historisk kost.

Skatt

Skattøkningen 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for medlemmer av styret.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	77 350	60 650
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	77 350	60 650

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

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

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel	Aksjeklasse
Freyja Holding Holdco AS	50 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	50 000	100,00%	

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	500 000		3 916 304	4 416 304
Tilleggsutbytte			(149 000)	(149 000)
Årets resultat			(1 647 221)	(1 647 221)
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		1 642 363		1 642 363
Egenkapital 31.12.2020	500 000	1 642 363	2 120 083	4 262 446

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 8 - Investering i annet foretak i samme konsern

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Andel selskapets egenkapital 2020	Andel selskapets resultat for 2020
Koppholen ANS	Stavanger	1 %	333 575	318 973	57 722

Note 9 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	2 352 750	29 523 263	31 876 013
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	2 352 750	29 523 263	31 876 013
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(15 832 040)	(15 832 040)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(16 272 686)	(16 272 686)
Balansført verdi pr. 31.12.2020	2 352 750	13 250 577	15 603 327
Årets avskrivninger		440 646	440 646
Økonomisk levetid		67 år	
Avskrivningsplan			



Note 10 - Skatt

	2020	2019
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Ordinært resultat før skatt	-2 108 824	-591 531
+/- permanente forskjeller	10 631	56 050
Endring i midlertidig forskjeller	-7 401	-40 749
Årets skattegrunnlag fra resultatet	-2 105 594	-576 230
Mottatt/Avgitt konsernbidrag	2 105 594	576 231
Sum årets skattegrunnlag	-	-

	2020	2019
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-463 231	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	1 628	-117 806
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Sum skattekostnad	-461 602	-117 806

	2020	2019
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-126 771
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	126 771
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

	2020	2019
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	1 628 340	1 620 939
Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
Sum midlertidige forskjeller	1 628 340	1 620 939

	2020	2019
Utsatt skatt / skattefordel	358 235	356 607

	2020	2019
Effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 108 824	-591 531
22 % skatt av resultat før skatt	-463 941	-130 137
Permanente forskjeller	2 339	12 331
Beregnet skattekostnad	-461 602	-117 806
Effektiv skattesats	21,9 %	19,9 %



Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	12 368 810	12 216 462
Total	12 368 810	12 216 462
Herav fordringer som forfaller > 1 år	12 368 810	12 216 462

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.

Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig

Note 12 - Pantstillelser og garantier

	2020	2019
Balansført verdi pantsatte eiendeler		
Anleggsmidler	15 603 327	16 043 973
Sum pantstillelser	15 603 327	16 043 973

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet pantsatt bygg/eiendom.

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Kortsiktig fordringer		
Øra Invest Eiendom AS - konsernbidrag	2 105 594	576 231
Sum	2 105 594	576 231

	2020	2019
Kortsiktig konserngjeld		
Freyja Norwegian Holdco AS	948 963	405 581
Øra Invest Eiendom AS	2 218 628	787 457
Sum	3 167 591	1 193 038

Note 14 - Transaksjoner med nærstående

	2020	2019
Konsernbidrag mottatt (brutto)	2 105 594	576 231
Inntekter fra deltakerregnede datterselskap	49 000	-
Sum	2 154 594	576 231

Note 15 - 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 16 - Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedsituasjon som følge av spredning av coronavirus i mange land. Dette vil kunne få følger for kunder dersom deres forretningsområde blir rammet, som igjen kan få følger for selskapet dersom dette påvirker leietakers evne til å overholde sine forpliktelser i datterselskaper. P.t. er det ikke mulig å estimere de mulige følgene av dette.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vinkelhuset IV AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vinkelhuset IV AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

2

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F36AP-U4G7Y-41AGZ-388EX-AV7C-SYG1L



PENNEO

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

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

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-17 21:12:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: F36AP-U4G7Y-4TAGZ-388EX-AV17C-SYG1L

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>



VINKELHUSET IV AS

PROTOKOLL FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MINUTES OF
ANNUAL GENERAL MEETING

VINKELHUSET IV AS

Org. no. 979792 972

Den 26. august 2021 ble det avholdt Ordinær Generalforsamling i Vinkelhuset IV AS («Selskapet»), ved skriftlig behandling og uten fysisk møte i overensstemmelse med reglene i aksjeloven § 5-7.

Styret hadde foreslått at den ordinære generalforsamlingen skulle holdes ved sirkulering av protokoll. Selskapets eneaksjonær, Freyja Norwegian Holdco AS, hadde på forhånd godkjent forenklet generalforsamlingsbehandling jf. aksjeloven § 5-7, og hadde mottatt alle relevante dokumenter. Styremedlemmene og revisor hadde også fått mulighet til å uttale seg om saken og godkjent forenklet generalforsamlingsbehandling.

Beslutningen i denne protokollen er fattet med tilslutning av Selskapets eneaksjonær, Freyja Norwegian Holdco AS, representert av Kirk Lawrence Lindström og Andreas William Hennyng. 100 % av Selskapets aksjer og stemmer var dermed representert og stemte for beslutningene.

Til behandling forelå følgende saker:

1. GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA

Den ordinære generalforsamlingen fattet følgende beslutning:

Innkalling og dagsorden godkjennes, herunder fravikelse av aksjelovens krav til innkalling og innkallingsfrist og forenklet behandlingsform jf. aksjeloven § 5-7.

The Annual General Meeting of Vinkelhuset IV AS ("the Company") was held on 26 August 2021, by way of written resolution and without a physical meeting in accordance with the Norwegian Private Limited Liability Companies Act ("Companies Act") section 5-7.

The Board had proposed that the Annual General Meeting could be held by written resolution. The Company's sole shareholder, Freyja Norwegian Holdco AS, had in advance approved the simplified process for the general meeting, cf. the Companies Act section 5-7 and had received all relevant documents. The board members and the auditor have also been given the opportunity to speak on the matter and have approved the simplified process.

The resolution stated in these minutes are passed with endorsement of the Company's sole shareholder Freyja Norwegian Holdco AS, represented by Kirk Lawrence Lindström and Andreas William Hennyng. Thus, 100 % of the shares and votes were represented and voted in favor of the resolution.

The following matters were resolved:

1. APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA

The ordinary general meeting made the following resolution:

The notice and agenda are approved, including the deviation from the Companies Act with respect to notice and notice periods, and the simplified process cf. the Companies Act section 5-7.



VINKELHUSET IV AS

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET

I tråd med styrets anmodning og etter en grundig gjennomgang, godkjente den ordinære generalforsamlingen Selskapets årsregnskap for regnskapsåret 2020, derunder resultatdisponeringen.

3. BESLUTNING OM REVISORHONORAR

Generalforsamlingen vedtok at tildeling av revisors honorar gjøres etter faktura.

Det forelå ikke flere saker til behandling. Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

2. APPROVAL OF ANNUAL FINANCIAL STATEMENT

In accordance with the Board's proposal, and after a throughout review, the General Meeting approved the Annual Financial Statement of the Company for the financial year 2020 and the result allocation.

3. DECISION OF AUDITOR REMUNERATION

The General Meeting decided that the allocation of auditor remuneration will be according to their invoice.

There were no further items on the agenda. The minutes were circulated and signed, and the general meeting was adjourned.

The English text is a translation. In case of inconsistency between the Norwegian and the English text, the Norwegian text shall prevail.


Kirk Lawrence Lindström
Chairman
Freyja Norwegian Holdco AS


Andreas Hennings
Director
Freyja Norwegian Holdco AS



Noter 2020 **VINKELHUSET IV AS**

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets.
Investeringer i aksjer og andeler bokføres til historisk kost.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for medlemmer av styret.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	77 350	60 650
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	77 350	60 650

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

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

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel	Aksjeklasse
Freyja Holding Holdco AS	50 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	50 000	100,00%	

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	500 000		3 916 304	4 416 304
Tilleggsutbytte			(149 000)	(149 000)
Årets resultat			(1 647 221)	(1 647 221)
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		1 642 363		1 642 363
Egenkapital 31.12.2020	500 000	1 642 363	2 120 083	4 262 446

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 8 - Investering i annet foretak i samme konsern

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Andel selskapets egenkapital 2020	Andel selskapets resultat for 2020
Koppholen ANS	Stavanger	1 %	333 575	318 973	57 722

Note 9 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	2 352 750	29 523 263	31 876 013
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	2 352 750	29 523 263	31 876 013
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(15 832 040)	(15 832 040)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(16 272 686)	(16 272 686)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	2 352 750	13 250 577	15 603 327
Årets avskrivninger		440 646	440 646
Økonomisk levetid		67 år	
Avskrivningsplan			



Note 10 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	-2 108 824	-591 531
+/- permanente forskjeller	10 631	56 050
Endring i midlertidig forskjeller	-7 401	-40 749
Årets skattegrunnlag fra resultatet	-2 105 594	-576 230
Mottatt/Avgitt konsernbidrag	2 105 594	576 231
Sum årets skattegrunnlag	-	-

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	-463 231	-
Endring utsatt skatt/-skattefordel	1 628	-117 806
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Sum skattekostnad	-461 602	-117 806

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	-	-126 771
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	126 771
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019
Anleggsmidler	1 628 340	1 620 939
Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
Sum midlertidige forskjeller	1 628 340	1 620 939

Utsatt skatt / skattefordel	358 235	356 607
------------------------------------	----------------	----------------

Effektiv skattesats	2020	2019
Resultat før skatt	-2 108 824	-591 531
22 % skatt av resultat før skatt	-463 941	-130 137
Permanente forskjeller	2 339	12 331
Beregnet skattekostnad	-461 602	-117 806
Effektiv skattesats	21,9 %	19,9 %



Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	12 368 810	12 216 462
Total	12 368 810	12 216 462
Herav fordringer som forfaller > 1 år	12 368 810	12 216 462

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.

Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Balansført verdi pantsatte eiendeler	2020	2019
Anleggsmidler	15 603 327	16 043 973
Sum pantstillelser	15 603 327	16 043 973

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet pantsatt bygg/eiendom.

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig fordringer	2020	2019
Øra Invest Eiendom AS - konsernbidrag	2 105 594	576 231
Sum	2 105 594	576 231

Kortsiktig konserngjeld	2020	2019
Freyja Norwegian Holdco AS	948 963	405 581
Øra Invest Eiendom AS	2 218 628	787 457
Sum	3 167 591	1 193 038

Note 14 - Transaksjoner med nærstående

	2020	2019
Konsernbidrag mottatt (brutto)	2 105 594	576 231
Inntekter fra deltakerlignede datterselskap	49 000	-
Sum	2 154 594	576 231

Note 15 - 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 16 - Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av coronavirus i mange land. Dette vil kunne få følger for kunder dersom deres forretningsområde blir rammet, som igjen kan få følger for selskapet dersom dette påvirker leietakers evne til å overholde sine forpliktelser i datterselskaper. P.t. er det ikke mulig å estimere de mulige følgene av dette.