



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 528 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLANDSTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Klubbgata 1
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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	188 785	103 977
Sum kostnader		188 785	103 977
Driftsresultat		-188 785	-103 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			753
Annen renteinntekt		1 000	1 411
Sum finansinntekter		1 000	2 164
Annen rentekostnad			57 259
Sum finanskostnader			57 259
Netto finans		1 000	-55 095
Ordinært resultat før skattekostnad		-187 784	-159 072
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-304 137	-29 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 353	-129 356
Årsresultat		116 353	-129 356
Årsresultat etter minoritetsinteresser		116 353	-129 356
Totalresultat		116 353	-129 356
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital			-105 356
Udekket tap		24 000	-24 000
Avsatt til annen egenkapital		92 353	
Sum overføringer og disponeringer	2	116 353	-129 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		225 051 923	121 916 791
Sum varige driftsmidler	6, 8	225 051 923	121 916 791
Sum anleggsmidler		225 051 923	121 916 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		1 382 441	4 417 395
Sum fordringer		1 382 441	4 417 395
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	5 950 416	255 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 950 416	255 131
Sum omløpsmidler		7 332 857	4 672 526
SUM EIENDELER		232 384 779	126 589 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1	190 000	190 000
Annen innskutt egenkapital		1 078 304	
Sum innskutt egenkapital		1 268 304	190 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 353	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap			24 000
Sum opptjent egenkapital		92 353	-24 000
Sum egenkapital	2	1 360 656	166 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til andelseier		60 550 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	60 550 000	55 000 000
Sum langsiktig gjeld		60 550 000	55 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 853 168	6 078 155
Kortsiktig konserngjeld		164 620 955	65 345 162
Sum kortsiktig gjeld		170 474 123	71 423 317
Sum gjeld		231 024 123	126 423 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 384 779	126 589 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 493826

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 528 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLANDSTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Klubbgata 1
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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 923 528 881
VÅLANDSTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	188 785	103 977
Sum kostnader		188 785	103 977
Driftsresultat		-188 785	-103 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			753
Annen renteinntekt		1 000	1 411
Sum finansinntekter		1 000	2 164
Annen rentekostnad			57 259
Sum finanskostnader			57 259
Netto finans		1 000	-55 095
Ordinært resultat før skattekostnad		-187 784	-159 072
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-304 137	-29 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 353	-129 356
Årsresultat		116 353	-129 356
Årsresultat etter minoritetsinteresser		116 353	-129 356
Totalresultat		116 353	-129 356
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital			-105 356
Udekket tap		24 000	-24 000
Avsatt til annen egenkapital		92 353	
Sum overføringer og disponeringer	2	116 353	-129 356



Organisasjonsnr: 923 528 881
VÅLANDSTUN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

Sum varige driftsmidler 6, 8 225 051 923 121 916 791

Sum anleggsmidler 225 051 923 121 916 791

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer

1 382 441 4 417 395

Sum fordringer

1 382 441 4 417 395

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 7 5 950 416 255 131

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

5 950 416 255 131

Sum omløpsmidler

7 332 857 4 672 526

SUM EIENDELER 232 384 779 126 589 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital 1 190 000 190 000

Annen innskutt egenkapital 1 078 304

Sum innskutt egenkapital 1 268 304 190 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

92 353

Udekket tap

24 000

Sum opptjent egenkapital

92 353

-24 000

Sum egenkapital

2

1 360 656

166 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

3



Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til andelseier	60 550 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld 5	60 550 000	55 000 000
Sum langsiktig gjeld	60 550 000	55 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 853 168	6 078 155
Kortsiktig konserngjeld	164 620 955	65 345 162
Sum kortsiktig gjeld	170 474 123	71 423 317
Sum gjeld	231 024 123	126 423 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	232 384 779	126 589 316



Organisasjonsnr: 923 528 881
VÅLANDSTUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Andeler	38.00	5000.00	190000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Vålandstun Seniorboliger AS	38.00	100.00%	Andeler
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	38.00	100.00%	

Note
4

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
4

Ytelser til andre ledende personer

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Vålandstun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vålandstun Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vålandstun Borettslag



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 8. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor

**Resultatregnskap**
Vålandstun Borettslag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	188 785	103 977
Sum driftskostnader		188 785	103 977
Driftsresultat		-188 785	-103 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	753
Annen renteinntekt		1 000	1 411
Annen rentekostnad		0	57 259
Resultat av finansposter		1 000	-55 095
Ordinært resultat før skattekostnad		-187 784	-159 072
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-304 137	-29 716
Årsresultat		116 353	-129 356
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		24 000	0
Avsatt til annen egenkapital		92 353	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	105 356
Overført til udekket tap		0	24 000
Sum overføringer	2	116 353	-129 356

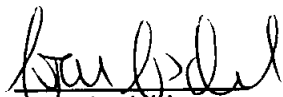
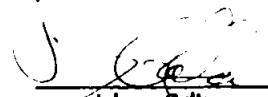


Balanse
Vålandstun Borettslag

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		225 051 923	121 916 791
Sum varige driftsmidler	6, 8	225 051 923	121 916 791
Sum anleggsmidler		225 051 923	121 916 791
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer		1 382 441	4 417 395
Sum fordringer		1 382 441	4 417 395
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	5 950 416	255 131
Sum omløpsmidler		7 332 857	4 672 526
Sum eiendeler		232 384 779	126 589 316

**Balanse**
Vålandstun Borettslag

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1	190 000	190 000
Annen innskutt egenkapital		1 078 304	0
Sum innskutt egenkapital		1 268 304	190 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 353	0
Udekket tap		0	-24 000
Sum opptjent egenkapital		92 353	-24 000
Sum egenkapital	2	1 360 656	166 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til andelseier		60 550 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	60 550 000	55 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 853 168	6 078 155
Konserngjeld		164 620 955	65 345 162
Sum kortsiktig gjeld		170 474 123	71 423 317
Sum gjeld		231 024 123	126 423 317
Sum egenkapital og gjeld		232 384 779	126 589 316

Stavanger, 08.06.2021
Styret i Vålandstun Borettslag
Ivar Isdal
Styreleder
Johnny Galta
Styremedlem
Robert Lie Salvesen
Styremedlem



Vålandstun Borettslag

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger oppføringsprinsippet. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt beløp.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



Vålandstun Borettslag

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Andelskapital på kr 190.000 består av 38 andeler à kr. 5.000.

Oversikt over aksjonærene 31.12:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Vålandstun Seniorboliger AS	38	100 %
Totalt	38	100 %

Indirekte eies andelene av	Verv	Eierandel
Johnny Gaite	Styremedlem	5 %
Ivar Isdal	Styreleder/daglig leder	72,2 %
Totalt		77,2 %

Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	190 000	0	0	-24 000	166 000
Årets resultat	0	0	116 353	0	116 353
Mottatt konsernbidrag	0	1 078 304	-24 000	24 000	1 078 304
Egenkapital 31.12.2020	190 000	1 078 304	92 353	0	1 360 656

Note 3 Skatt

Skattepliktig inntekt fremkommer som følger:	2020	2019
Resultat før skatt	-187 784	-159 072
+/- Permanente forskjeller	0	24 000
+/- Endring midlertidige forskjeller	-3 409 453	0
Årets skattemessige resultat (A)	-3 597 237	-135 072
Mottatt konsernbidrag	1 382 441	135 072
Overført underskudd til fremføring	2 214 796	0
Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt på årets skattemessige resultat (A * 22 %)	-791 392	-29 716
Endring i utsatt skatt på midlertidige forskjeller	487 255	0
Skattekostnad	-304 137	-29 716

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019	Endring
Midlertidige forskjeller			
Aktiverte prosjektkostnader tomte	58 384 285	54 974 832	-3 409 453
Underskudd til fremføring	-2 214 796	0	2 214 796
Sum midlertidige forskjeller	56 169 488	54 974 832	-1 194 657
Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlag	-56 169 488	-54 974 832	2 214 796
Grunnlag for utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt	0	0	0
Benyttet skattesats	22 %	22 %	



Vålandstun Borettslag

Noter til årsregnskapet 2020

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Boligselskapet har ingen ansatte, og det er dermed ikke krav til lovpålagt tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	22 500	0
Andre tjenester	32 000	0
Sum godtgjørelse til revisor	54 500	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Godtgjørelse til søsterselskapet Prosjektledelse AS for prosjektledelse utgjør kr 3 648 000 + mva.

Note 5 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygg under oppføring
Anskaffelseskost 01.01.	121 816 791
Tilgang	103 135 132
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	225 051 923
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	225 051 923

Note 7 Bundne midler

	2020
Herav bundne bankinnskudd	0

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	
Tomter, anlegg under utførelse	225 051 923
Sum	225 051 923

Selskapet har stilt eiendom som sikkerhet for morselskapets gjeld. Selskapets sikkerhetsstillelse for morselskapets gjeld er begrenset oppad til kr 275 mill.