



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 704 926
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: VALTER JENSEN EIENDOM ANS
Forretningsadresse: Kristinelundveien 6
0268 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Hans Burkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 250 754	12 473 530
Annen driftsinntekt		11 822 203	11 321 789
Sum inntekter		24 072 957	23 795 319
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 666 448	1 551 333
Annen driftskostnad	1	12 479 505	10 900 999
Sum kostnader		14 145 953	12 452 332
Driftsresultat		9 927 004	11 342 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 220 119	1 046 635
Sum finansinntekter		1 220 119	1 046 635
Annen rentekostnad		2 797 881	2 989 547
Annen finanskostnad		43 957	4 536
Sum finanskostnader		2 841 838	2 994 083
Netto finans		-1 621 719	-1 947 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 305 285	9 395 538
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 305 285	9 395 538
Årsresultat		8 305 285	9 395 538
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 305 285	9 395 538
Totalresultat		8 305 285	9 395 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 305 285	9 395 538
Sum overføringer og disponeringer	3	8 305 285	9 395 538



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	64 284 313	61 145 161
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2, 4		
Sum varige driftsmidler		64 284 313	61 145 161
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1, 6	49 213 888	43 453 888
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 390 449	2 390 449
Obligasjoner	5		
Andre fordringer		356 620	397 500
Sum finansielle anleggsmidler		51 960 957	46 241 837
Sum anleggsmidler		116 245 270	107 386 998
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4		
Fordringer			
Kundefordringer		2 095 338	1 724 928
Andre fordringer	6	1 646 126	1 961 835
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		3 741 463	3 686 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 818	6 453 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 818	6 453 163
Sum omløpsmidler		8 057 281	10 139 926
SUM EIENDELER		124 302 551	117 526 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 3	7 400 886	-904 399
Sum opptjent egenkapital		7 400 886	-904 399
Sum egenkapital		7 400 886	-904 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	114 500 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
Sum annen langsiktig gjeld		112 573 422	114 573 422
Sum langsiktig gjeld		112 573 422	114 573 422
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		1 401 776	2 044 734
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	2 926 467	1 813 167
Sum kortsiktig gjeld		4 328 243	3 857 901
Sum gjeld		116 901 665	118 431 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 302 551	117 526 924



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Resultatregnskap
Valter Jensen Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekt, næring		12 250 754	12 473 530
Leieinntekt, bolig		11 822 203	11 321 789
Sum driftsinntekter		24 072 957	23 795 319
Avskrivning av driftsmidler	2	1 666 448	1 551 333
Annen driftskostnad	1	12 479 505	10 900 999
Sum driftskostnader		14 145 953	12 452 332
Driftsresultat		9 927 004	11 342 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		1 220 119	1 046 635
Rentekostnad		2 797 881	2 989 547
Annen finanskostnad		43 957	4 536
Resultat av finansposter		-1 621 719	-1 947 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 305 285	9 395 538
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat		8 305 285	9 395 538
Årsresultat		8 305 285	9 395 538
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 305 285	9 395 538
Sum overføringer	3	8 305 285	9 395 538

Valter Jensen Eiendom ANS



Balanse

Valter Jensen Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	64 284 313	61 145 161
Sum varige driftsmidler		64 284 313	61 145 161
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til nærstående selskap	1, 6	49 213 888	43 453 888
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 390 449	2 390 449
Andre langsiktige fordringer		356 620	397 500
Sum finansielle anleggsmidler		51 960 957	46 241 837
Sum anleggsmidler		116 245 270	107 386 998
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 095 338	1 724 928
Andre kortsiktige fordringer	6	1 646 126	1 961 835
Sum fordringer		3 741 463	3 686 763
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 315 818	6 453 163
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		4 315 818	6 453 163
Sum omløpsmidler		8 057 281	10 139 926
Sum eiendeler		124 302 551	117 526 924

Valter Jensen Eiendom ANS



Balanse

Valter Jensen Eiendom ANS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	7 400 886	-904 399
Sum opptjent egenkapital		7 400 886	-904 399
Sum egenkapital		7 400 886	-904 399
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	114 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
Sum annen langsiktig gjeld		112 573 422	114 573 422
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 401 776	2 044 734
Annen kortsiktig gjeld	6	2 926 467	1 813 167
Sum kortsiktig gjeld		4 328 243	3 857 901
Sum gjeld		116 901 665	118 431 323
Sum egenkapital og gjeld		124 302 551	117 526 924

Oslo, 30.06.2018
Styret i Valter Jensen Eiendom ANS

Valter Christian Jensen
styreleder



Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn, og regnskapet for 2017 er avlagt under denne forutsetningen.

Selskapet ble stiftet 20.4.1993 ved at det personlige firmaet Valter Jensen Entreprenørforretning per 1.1.1993 ble omdannet til Valter Jensen Eiendom ANS. Selskapet fisjonerte per 1.1.2000. Selskaper var i 2014 overdragende part i en ulovfestet fisjon av deltagerlignet selskap. Fisjonen ble gjennomført til kontinuitet, både skattemessig og regnskapsmessig, med virkning fra registreringstidspunktet.

Hjemmel til alle eiendommene innehas av Valter Chr. Jensen. Det er etablert tinglysningssperrer.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2017.

Selskapet har en fordring på deltagerne på kr 49 213 888,-. Fordringen renteberegnes med 2,5 % p.a.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Drift og forretningsførsel ivaretas av Valter Jensen & Sønn AS.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 65 400,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	49 000
Andre tjenester	16 400
Sum honorar til revisor	65 400

Organisasjonsnr: 966 704 926



Noter til regnskapet 2017

Note 2 Varige driftsmidler

	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Tomter	Drifts- løsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	55 743 923	24 421 533	4 926 837	53 430	85 145 723
Tilgang	4 805 600	0	0	0	4 805 600
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	60 549 523	24 421 533	4 926 837	53 430	89 951 323
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	24 293 580	1 320 000	0	53 430	25 667 010
Balanseført verdi 31.12	36 255 943	23 101 533	4 926 837	0	64 284 313
Årets avskrivninger	1 576 448	90 000	0	0	1 666 448
Avskrivningssats	2 -4 %	0-2 %	Ingen	30 %	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	avskrivning	Saldo	

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	-904 399	-904 399
Årets resultat	8 305 285	8 305 285
Pr 31.12	7 400 886	7 400 886

Valter Jensen Eiendom ANS har følgende eiere:

Valter Chr. Jensen	99,50 %
Valter Jensen Eiendom AS	0,50 %

Note 4 Gjeld og pantstillelser

Selskapets driftsmidler er stillet som sikkerhet for pantelån på kr 112 500 000,-.

Bokført verdi på pantsatte eiendeler 31.12 er kr 64 284 313,-.

Pantelånet forfaller i sin helhet innen 5 år.

Note 5 Andre langsiktige aksjer og andeler

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi
Overvik Lokalsenter AS	12 %	2 390 449
Balanseført verdi 31.12		2 390 449

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringen.



Noter til regnskapet 2017

Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper

Fordringer	2017	2016
Langsiktige fordringer	49 213 888	43 453 888
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	1 604 070	1 591 000

Gjeld	2017	2016
Langsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	0	497 500



BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til selskapsmøtet i Valter Jensen Eiendom ANS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Valter Jensen Eiendom ANS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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.

Styrets 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 rettvise 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

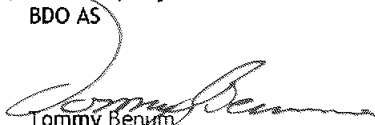


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Sandvika, 5. juli 2018
BDO AS



Tommy Benum
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2017 Valter Jensen Eiendom ANS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.