



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 30.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 616 183	12 250 754
Annen driftsinntekt		11 961 215	11 822 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 577 397</b>	<b>24 072 957</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 599 042	1 666 448
Annen driftskostnad	1	13 828 872	12 479 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 427 915</b>	<b>14 145 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 149 482</b>	<b>9 927 004</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5, 6	1 480 962	1 220 119
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 480 962</b>	<b>1 220 119</b>
Annen rentekostnad		2 958 941	2 797 881
Annen finanskostnad		5 930	43 957
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 964 871</b>	<b>2 841 838</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 483 909</b>	<b>-1 621 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 665 574	8 305 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	62 910 865	64 284 313
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2, 4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 910 865</b>	<b>64 284 313</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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	6	55 260 288	49 213 888
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 435 964	2 390 449
Obligasjoner	5		
Andre fordringer	5	5 515 943	356 620
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 212 195</b>	<b>51 960 957</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>126 123 060</b>	<b>116 245 270</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 426 906	2 095 338
Andre fordringer	6	1 342 103	1 646 126
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 769 009</b>	<b>3 741 463</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 909 895	4 315 818



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 909 895	4 315 818
Sum omløpsmidler		4 678 903	8 057 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 801 963</b>	<b>124 302 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3, 3	16 066 460	7 400 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 066 460</b>	<b>7 400 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 066 460</b>	<b>7 400 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	112 500 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 573 422</b>	<b>112 573 422</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 573 422</b>	<b>112 573 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		1 314 841	1 401 776
Skyldige offentlige avgifter		100 071	3 120
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	747 169	2 923 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 162 081</b>	<b>4 328 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 735 503</b>	<b>116 901 665</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 801 963</b>	<b>124 302 551</b>



Malmstriverveien 18  
Postboks 455  
f302 Sandvika  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Valter Jensen Eiendom ANS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valter Jensen Eiendom ANS.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

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



## 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.

BDO AS

Tommy Benum  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumenttrekkel: 6PJM1Y-5L4FE-7P06WE-T8M1VO-1NQG1P-PCCJL



# 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."*

## Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-07-04 11:06:28Z



Penneo Dokumentnøkklet: 6PJMY-5L4FE-7P6WE-TBMVO-NQGTIP-PCC.H

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2018**  
**Valter Jensen Eiendom ANS**



## Resultatregnskap

Valter Jensen Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekt, næring		13 616 183	12 250 754
Leieinntekt, bolig		11 961 215	11 822 203
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>25 577 397</b>	<b>24 072 957</b>
Avskrivning av driftsmidler	2	1 599 042	1 666 448
Annen driftskostnad	1	13 828 872	12 479 505
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 427 915</b>	<b>14 145 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 149 482</b>	<b>9 927 004</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt	5, 6	1 480 962	1 220 119
Rentekostnad		2 958 941	2 797 881
Finanskostnad		5 930	43 957
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 483 909</b>	<b>-1 621 719</b>
Ordinært resultat		8 665 574	8 305 285
<b>Årsresultat</b>		<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 665 574	8 305 285
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>8 665 574</b>	<b>8 305 285</b>

Valter Jensen Eiendom ANS



## Balanse

Valter Jensen Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	62 910 865	64 284 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 910 865</b>	<b>64 284 313</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til nærstående selskap	6	55 260 288	49 213 888
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 435 964	2 390 449
Andre langsiktige fordringer	5	5 515 943	356 620
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 212 195</b>	<b>51 960 957</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>126 123 060</b>	<b>116 245 270</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 426 906	2 095 338
Andre kortsiktige fordringer	6	1 342 103	1 646 126
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 769 009</b>	<b>3 741 463</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 909 895	4 315 818
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 909 895</b>	<b>4 315 818</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 678 903</b>	<b>8 057 281</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>130 801 963</b>	<b>124 302 551</b>

Valter Jensen Eiendom ANS



## Balanse

### Valter Jensen Eiendom ANS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	16 066 460	7 400 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 066 460</b>	<b>7 400 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 066 460</b>	<b>7 400 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	112 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 573 422</b>	<b>112 573 422</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 314 841	1 401 776
Skyldig offentlige avgifter		100 071	3 120
Annen kortsiktig gjeld	6	747 169	2 923 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 162 081</b>	<b>4 328 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 735 503</b>	<b>116 901 665</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>130 801 963</b>	<b>124 302 551</b>

Oslo, \_\_/\_\_/2019  
Styret i Valter Jensen Eiendom ANS

Valter Christian Jensen  
styreleder

Hans Burkeland  
daglig leder



## Noter til regnskapet 2018

### 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 2018 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 2018.

### OTP

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

Drift og forretningsførsel ivaretas av Valter Jensen & Sønn AS.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 71 000,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	53 600
Andre tjenester	17 400
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>71 000</b>

---

Valter Jensen Eiendom ANS



## Noter til regnskapet 2018

### Note 2 Varige driftsmidler

	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Tomter	Drifts- løsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	60 549 523	24 421 533	4 926 837	53 430	89 951 323
Tilgang	225 595	0	0	0	225 595
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	60 775 118	24 421 533	4 926 837	53 430	90 176 918
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	25 892 623	1 320 000	0	53 430	27 266 053
Balanseført verdi 31.12	34 882 495	23 101 533	4 926 837	0	62 910 865
Årets avskrivninger	1 599 042	0	0	0	1 599 042
Avskrivningsplan økonomisk levetid	Lineær 10 - 50 år	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning	Lineær 5 år	

Selskapet har pr 31.12.18 stanset avskrivninger av boliger.

### Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	7 400 886	7 400 886
Årets resultat	8 665 574	8 665 574
Pr 31.12	16 066 460	16 066 460

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 62 910 865,-.

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
Overvik Bygginvest 1 AS	16 %	45 515
Balanseført verdi 31.12		2 435 964

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

---

Valter Jensen Eiendom ANS



## Noter til regnskapet 2018

Selskapet har ansvarlig lån til Overvik Bygginvest 1 AS med kr 4 505 943,-. Lånet renteberegnes med 4,07 % p.a.

### Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper

<b>Fordringer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langsiktige fordringer	55 260 288	49 213 888
Andre fordringer	300 000	1 604 070
<b>Sum fordringer</b>	<b>55 560 288</b>	<b>50 817 958</b>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kortsiktig gjeld	68 643	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>68 643</b>	<b>0</b>

Mellomværende er renteberegnet til markedsmessige betingelser.