



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 949 062
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WNA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Israndveien 9
1406 SKI

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: Willy N. Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2018

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		224 601	-56 638
Kostnader			
Avskrivning	4	118 445	110 191
Annen driftskostnad	3	24 025	36 831
Sum kostnader		142 470	147 022
Driftsresultat		82 131	-203 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i tilknyttet selskap	5	224 601	-56 638
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	82 086	78 177
Annen finansinntekt		1 042	215
Sum finansinntekter		307 729	21 754
Annen finanskostnad		138 800	83 915
Sum finanskostnader		138 800	83 915
Netto finans		-55 672	-5 523
Ordinært resultat før skattekostnad		26 458	-209 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 458	-209 184
Årsresultat		26 458	-209 184
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond for vurderingsforskjeller	9	-118 905	448
Utbytte	9		500 000
Overføringer annen egenkapital	9	145 363	-709 632
Sum overføringer og disponeringer		26 458	-209 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	2 480 821	2 428 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	8 186	10 232
Sum varige driftsmidler		2 489 006	2 438 746
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 723 806	1 641 720
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 615	162 520
Sum finansielle anleggsmidler		1 767 421	1 804 240
Sum anleggsmidler		4 256 428	4 242 986
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	10 000	10 000
Sum fordringer		10 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	868 680	1 357 897
Sum omløpsmidler		878 680	1 367 897
SUM EIENDELER		5 135 107	5 610 883
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs	9	500 182	500 182
Sum innskutt egenkapital		1 500 182	1 500 182
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	43 615	162 520
Udekket tap / Annen egenkapital	9	69 568	-75 795
Sum opptjent egenkapital		113 183	86 725
Sum egenkapital		1 613 365	1 586 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 500 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 500 000	3 500 000
Sum langsiktig gjeld		3 500 000	3 500 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7	21 742	523 976
Sum kortsiktig gjeld		21 742	523 976
Sum gjeld		3 521 742	4 023 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 135 107	5 610 883



WNA Eiendom AS
Org.nr: 888 949 062

Årsrapport for 2017

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Andel resultat i tilknyttet selskap	5	224 601	-56 638
Driftskostnader			
Avskrivning	4	118 445	110 191
Annen driftskostnad	3	24 025	36 831
Sum driftskostnader		142 470	147 022
Driftsresultat		82 131	-203 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	7	82 086	78 177
Annen finansinntekt		1 042	215
Annen finanskostnad		138 800	83 915
Netto finansposter		-55 672	-5 523
Ordinært resultat før skattekostnad		26 458	-209 184
Årsresultat		26 458	-209 184
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond for vurderingsforskjeller	9	-118 905	448
Utbytte	9	0	500 000
Overføringer annen egenkapital	9	145 363	-709 632
Sum disponert		26 458	-209 184



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	2 480 821	2 428 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	8 186	10 232
Sum varige driftsmidler		<u>2 489 006</u>	<u>2 438 746</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 723 806	1 641 720
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 615	162 520
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 767 421</u>	<u>1 804 240</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 256 428</u>	<u>4 242 986</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	10 000	10 000
Sum fordringer		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	868 680	1 357 897
Sum omløpsmidler		<u>878 680</u>	<u>1 367 897</u>
Sum eiendeler		<u>5 135 107</u>	<u>5 610 883</u>




WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

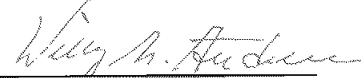
Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	500 182	500 182
Sum innskutt egenkapital		<u>1 500 182</u>	<u>1 500 182</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	9	43 615	162 520
Udekket tap / Annen egenkapital	9	69 568	-75 795
Sum opptjent egenkapital		<u>113 183</u>	<u>86 725</u>
Sum egenkapital		<u>1 613 365</u>	<u>1 586 907</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 500 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	7	21 742	523 976
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 742</u>	<u>523 976</u>
Sum gjeld		<u>3 521 742</u>	<u>4 023 976</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 135 107</u>	<u>5 610 883</u>

31. desember 2017
Nøtterøy, 4. mai 2018


Jan Petter Andersen
styremedlem


Svend Erik Andersen
styremedlem


Willy Normann Andersen
styreleder



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Tilknyttet selskap

Tilknyttet selskapet bokføres etter egenkapitalmetoden, hvor årlig resultatandel legges til andelens anskaffelseskost. Mottatte utdelinger føres til fradrag i balanseført verdi. Årlig resultatandel inntektsføres som driftsinntekt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksregel for små foretak.



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Noter til regnskapet for 2017

Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.17.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorar eller andre godtgjørelser til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2017**

Revisjon	10 625
Bistand vedrørende årsregnskap	5 625
Bistand vedrørende ligningspapirer	5 625
Annen bistand	5 313

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.2017	3 465 896
Påkostninger	168 706
Anskaffelseskost 31.12.2017	3 634 602
Akk.avskrivning 31.12.2017	-1 145 596
Balanseført pr. 31.12.2017	2 489 006
Årets avskrivninger	118 445
Avskrivningsplan	Saldo
Prosent avskrivning	2-20 %

Note 5 - Andel i tilknyttet selskap

Selskapet eier en 43,7 % andel i Farmandsgården ANS som driver med utleie av Fayes gate 5 på vegne av eierne av eiendommen. Eiendommen eies i sameie av WNA Eiendom AS og Farmandsgården AS, hvor andelen til WNA Eiendom AS utgjør 43,7 %. Selskapets andel i Farmandsgården ANS bokføres etter egenkapitalmetoden, hvoretter årlig resultatandel inntektsføres og løpende utdelinger går til fradrag i andelens balanseførte verdi.

	2017	2016
Bokført verdi 1.1.	162 520	162 072
Årets resultatandel	224 601	-56 638
Årets utdelinger	-343 506	-43 700
Andre endringer	0	100 786
Bokført verdi 31.12.	43 615	162 520



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Noter til regnskapet for 2017

Note 6 - Langsiktig gjeld og pantsikkerheter

	2017	2016
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Langsiktig banklån	3 500 000	3 500 000

Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år utgjør 2 406 250.

	2017	2016
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter og bygninger*	2 480 821	2 428 513

*) Hjemmelshaver til eiendommen er Willy N Andersen.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Langsiktig lån til WNA Holding AS	1 723 806	1 641 720
Kortsiktig fordring Willy N Andersen Eiendom AS	10 000	10 000
Sum	<u>1 733 806</u>	<u>1 651 720</u>

Langsiktig lån til WNA Holding AS renteberegnes med 5 % pa og forfaller i sin helhet 01.01.2020. Renter for 2017 er tillagt lånets saldo.

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2017	2016
Kortsiktig gjeld til WNA Holding AS	0	500 000

Note 8 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	26 459	-209 183
Andel av regnskapsmessig underskudd i selskap med deltakerfastsetting	0	56 638
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	8 683	1 785
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	225 334	0
Andel av regnskapsmessig resultat i selskap med deltakerfastsetting	-224 600	0
Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	0	-59 501
Endring i midlertidige forskjeller	2 045	-10 230
Anvendt fremførbart underskudd	-37 921	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-220 491</u>



WNA Eiendom AS

Org.nr: 888 949 062

Noter til regnskapet for 2017

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2017	2016
Driftsmidler inkl goodwill	8 185	10 230
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-182 570	-220 491
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-174 385</u>	<u>-210 261</u>
Utsatt skattefordel (23% for i år, 24% for i fjor)	-40 109	-50 463

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017	1 000 000	500 182	162 520	-75 795	1 586 907
Årsresultat	0	0	-118 905	145 363	26 458
Egenkapital 31.12.2017	1 000 000	500 182	43 615	69 568	1 613 365

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	1 000 kr	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
WNA Holding AS	1 000	100 %	100 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Åslyveien 21, NO-3170 Sem
Postboks 2427, NO-3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 33 35 05 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i WNA Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for WNA Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 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 (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 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 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

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 bokførings-skikk i Norge.

Tønsberg, 4. mai 2018
ERNST & YOUNG AS

Kai-Henning Olsen
statsautorisert revisor