



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jan Petter Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2019

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		475 217	224 601
Kostnader			
Avskrivning	4	130 477	118 445
Annen driftskostnad	3	58 846	24 025
Sum kostnader		189 323	142 470
Driftsresultat		285 894	82 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i tilknyttet selskap	6	475 217	224 601
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	94 019	82 086
Annen finansinntekt		291	1 042
Sum finansinntekter		569 527	307 729
Annen finanskostnad		139 149	138 800
Sum finanskostnader		139 149	138 800
Netto finans		-44 839	-55 672
Ordinært resultat før skattekostnad		241 055	26 458
Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 501	
Ordinært resultat etter skattekostnad		225 554	26 458
Årsresultat		225 554	26 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond for vurderingsforskjeller	9	260 475	-118 905
Overføringer annen egenkapital	9	-34 921	145 363
Sum overføringer og disponeringer		225 554	26 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	2 566 723	2 480 821
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	6 549	8 186
Sum varige driftsmidler		2 573 272	2 489 006
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	2 024 498	1 723 806
Investeringer i tilknyttet selskap	6	304 090	43 615
Sum finansielle anleggsmidler		2 328 588	1 767 421
Sum anleggsmidler		4 901 859	4 256 428
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	348 208	868 680
Sum omløpsmidler		358 208	878 680
SUM EIENDELER		5 260 067	5 135 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs	9	500 182	500 182
Sum innskutt egenkapital		1 500 182	1 500 182
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	304 090	43 615
Udekket tap / Annen egenkapital	9	-12 422	69 568
Sum opptjent egenkapital		291 668	113 183
Sum egenkapital		1 791 850	1 613 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 441	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 441	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 377 194	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 377 194	3 500 000
Sum langsiktig gjeld		3 378 635	3 500 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7	89 582	21 742
Sum kortsiktig gjeld		89 582	21 742
Sum gjeld		3 468 217	3 521 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 260 067	5 135 107



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

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 2018, 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 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 (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 avvike 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;



- 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.

Tønsberg, 21. mai 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai-Henning Olsen
statsautorisert revisor

Periodes Dokumentnr: QCPH-1XGAW-ZKOP-ZMQU-ECVWZ-28UB7



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."

Kai-Henning Olsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1632095

IP: 51.174.xxx.xxx

2019-05-21 17:46:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: QCPIN-1XGAW-ZKOPQ-ZMQVU-ECVYK-28UB7

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>



Revisjonsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Årsrapport for 2018

WNA Eiendom AS
Org.nr: 888 949 062



		WNA Eiendom AS		Org.nr.: 888 949 062	
		Resultatregnskap		2018	
		2017		Note	
Driftsinntekter	475 217	224 601	6	Andel resultat i tilknyttet selskap	
Driftskostnader	130 477	118 445	4	Avskrivning	
Annent driftskostnad	58 846	24 025	3	Sum driftskostnader	
Driftsresultat	285 894	82 131			
Finansinntekter og finanskostnader	94 019	82 086	7	Renteinntekt fra selskap i samme konsern	
Annent finansinntekt	291	1 042		Annent finansinntekt	
Annent finanskostnad	139 149	138 800		Netto finansposter	
Ordinært resultat før skattekostnad	241 055	26 458		Ordinært resultat før skattekostnad	
Skattekostnad på ordinært resultat	15 501	0	8	Skattekostnad på ordinært resultat	
Årsresultat	225 554	26 458		Årsresultat	
Overføringer og disponeringer	260 475	-118 905	9	Overføringer fond for vurderingsforskjeller	
Overføringer annen egenkapital	-34 921	145 363	9	Overføringer annen egenkapital	
Sum disponert	225 554	26 458		Sum disponert	



		Balance pr. 31. desember	
		Note	
		2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	4, 5	2 566 723	2 480 821
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Driftstøysøre, inventar, verkøy, kontormaskiner og	4	6 549	8 186
Sum varige driftsmidler		2 573 272	2 489 006
Finansielle anleggsmidler	7	2 024 498	1 723 806
Lån til foretak i samme konsern			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	304 090	43 615
Sum finansielle anleggsmidler		2 328 588	1 767 421
Sum anleggsmidler		4 901 859	4 256 428
Omløpsmidler			
Fordringer	7	10 000	10 000
Andre fordringer			
Sum fordringer		10 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	348 208	868 680
Sum omløpsmidler		358 208	878 680
Sum eiendeler		5 260 067	5 135 107

WNA Eiendom AS
Org.nr: 888 949 062



Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs		500 182	500 182
Sum innskutt egenkapital		1 500 182	1 500 182
Oppjent egenkapital		304 090	43 615
Fond for vurderingsforskjeller	9	304 090	43 615
Udekket tap / Annen egenkapital	9	-12 422	69 568
Sum oppjent egenkapital		291 668	113 183
Sum egenkapital		1 791 850	1 613 365
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelses		1 441	0
Utsatt skatt	8	1 441	0
Sum avsetning for forpliktelses		1 441	0
Annen langsiktig gjeld		3 377 194	3 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 377 194	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 377 194	3 500 000
Kortsiktig gjeld		89 582	21 742
Annen kortsiktig gjeld	7	89 582	21 742
Sum kortsiktig gjeld		89 582	21 742
Sum gjeld		3 468 217	3 521 742
Sum egenkapital og gjeld		5 260 067	5 135 107

31. desember 2018
Nøtterøy, 20. mai 2019

Jan Petter Andersen
styrelleder

Svend Erik Andersen
styremedlem



Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis 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 varekrepsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Variante driftsmidler

Variante 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 22% 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 i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



WNA Eiendom AS	
Org.nr: 888 949 062	
Noter til regnskapet for 2018	
Note 2 - Bankinnskudd	
Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.18.	
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:	
Revisjon	11 250
Andre tjenester	11 876
Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.	
Note 4 - Varige driftsmidler	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 634 602
Tilgang kjøpte driftsmidler	214 742
Anskaffelseskost 31.12.2018	3 849 344
Akk. avskrivning 31.12.2018	-1 276 072
Balansført pr. 31.12.2018	2 573 272
Årets avskrivninger	
Årets avskrivninger	130 477
Avskrivningsplan	Saldo
Prosent avskrivning	2-20 %
Note 5 - Langsiktig gjeld og pantsikkerheter	
Pantsikret gjeld	Langsiktig gjeld
Langsiktig banklån	Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år utgjør 2 227 940.
2018	2017
3 377 194	3 500 000
2 566 723	2 480 821
Sikret i pantobjekt med bokførte verdier:	
Tomter og bygninger	2018
2017	
2 566 723	2 480 821



WNA Eiendom AS
Org.nr: 888 949 062

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 - 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 samene av WNA Eiendom AS og Farmandsgården AS, hvor andelen til WNA Eiendom AS utgjør 43,7 %. Selskapets andel i Farmandsgården ANS bokføres etter egenkapitalmetoden, hvorefter årlig resultatandel inntektsføres og løpende utdelinger går til fradrag i andelens balanseførte verdi.

	2018	2017
Bokført verdi 1.1.2018	43 615	162 520
Årets resultatandel	475 217	224 601
Årets utdelinger	-214 742	-343 506
Bokført verdi 31.12.2018	304 090	43 615

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
<i>Fordringer</i>		
Langsiktig lån til WNA Holding AS*	2 024 498	1 723 806
Kortsiktig fordring Willy N. Andersen Eiendom AS	10 000	10 000
Sum	2 034 498	1 733 806

*) Langsiktig lån til WNA Holding AS renteberegnes med 5 % pa og forfaller i sin helhet 01.01.2020. Renter for 2018 er tillagt lånets saldo.

Kortsiktig gjeld

Konsernbidrag WNA Holding AS	61 129	0
------------------------------	--------	---



Note 8 - Skatt	
Noter til regnskapet for 2018	
WNA Eiendom AS Org.nr: 888 949 062	
Arrets skattekostnad fordeler seg på:	
2018	2017
Betalbar skatt	0
14 060	0
Arrets skatteeffekt av endret skattesats	0
-65	0
Endring utsatt skatt	0
1 506	0
Arrets totale skattekostnad	0
15 501	0
Beregning av årets skattegrunnlag:	
2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	26 459
241 055	8 683
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0
476 223	225 334
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerstøtsetting	-224 600
-475 216	2 045
Regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerstøtsetting	37 921
1 637	37 921
Endring i midlertidige forskjeller	0
243 699	0
Alminnelig inntekt	-37 921
-182 570	0
Anvendt fremtørbart underskudd	0
-61 129	0
Ytet konsernbidrag	0
Arrets skattegrunnlag	0
0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller	
2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	8 185
6 548	-182 570
Akkumulert fremtørbart underskudd før konsernbidrag	-174 385
6 548	-40 109
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 441
1 441	1 441
<i>Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)</i>	
2018	2017
23% skatt av resultat før skatt	55 443
55 443	-40 109
Endring ikke balansført utsatt skattefordel	232
232	-65
Permanente forskjeller (23%)	15 501
15 501	
Arrets skatteeffekt av endret skattesats	
-65	
Beregnet skattekostnad	
15 501	

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23% av resultat før skatt



Noter til regnskapet for 2018

Note 9 - Egenkapital

Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum	
Egenkapital 01.01.2018	1 000 000	500 182	43 615	69 568	1 613 365
Årsresultat	0	260 475	-34 921	225 554	
Avgit konsernbidrag	0	0	-47 069	-47 069	
Egenkapital 31.12.2018	1 000 000	500 182	304 090	-12 422	1 791 850

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

WNA Holding AS	Ordinære aksjer	1 000	Eierandel	100 %	Stemmeandel	100 %
WNA Holding AS	1 000	1 000	100 %	100 %	100 %	100 %