



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 142 933
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VA PROPERTY AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Hilde Storstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 25.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 193	1 061 166
Sum inntekter		1 377 193	1 061 166
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	269 458	191 372
Annen driftskostnad	1	414 255	336 787
Sum kostnader		683 713	528 159
Driftsresultat		693 481	533 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			167
Sum finansinntekter			167
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	147 455	144 265
Annen rentekostnad		83 134	612
Annen finanskostnad		1 562	
Sum finanskostnader		232 151	144 877
Netto finans		-232 151	-144 710
Ordinært resultat før skattekostnad		461 329	388 297
Skattekostnad på ordinært resultat	3	105 059	88 852
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 270	299 445
Årsresultat		356 270	299 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		356 270	299 445
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		356 270	299 445
Sum overføringer og disponeringer		356 270	299 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	11 575 201	6 712 359
Sum varige driftsmidler		11 575 201	6 712 359
Sum anleggsmidler		11 575 201	6 712 359
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		183 718	128 179
Sum fordringer		183 718	128 179
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 089 073	557 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 073	557 809
Sum omløpsmidler		1 272 791	685 988
SUM EIENDELER		12 847 992	7 398 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 010 097	1 653 828
Sum opptjent egenkapital		2 010 097	1 653 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		2 110 097	1 753 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	51 637	10 364
Sum avsetninger for forpliktelser		51 637	10 364
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 899 998	
Langsiktig konserngjeld	7	6 462 329	5 314 873
Sum annen langsiktig gjeld		10 362 327	5 314 873
Sum langsiktig gjeld		10 413 964	5 325 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 219	77 724
Betalbar skatt	3	63 786	83 853
Skyldig offentlige avgifter		27 011	9 393
Annen kortsiktig gjeld		121 915	148 313
Sum kortsiktig gjeld		323 931	319 283
Sum gjeld		10 737 895	5 644 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 847 992	7 398 349



Building a better
working world

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 VA Property AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VA Property AS som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019 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 utvikle 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 risikoen, 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

2

- ▶ 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, 4. juni 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai-Henning Olsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MZZEL-X6427-MSW5T-ZEETD-BVGMH-1044N

Uavhengig revisors beretning - VA Property AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1632095

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-04 10:32:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: MZZEL-X8427-M8W5T-ZEETD-BVGMH-L044N

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>



Va Property AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres iht. kontrakt etterhvert som de opptjenes.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp



Va Property AS

Noter 2019

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonshonorar, som består avbestår av:

Revisjon	15 885
Andre tjenester	0
Samlet honorar til revisor ekskl. mva	15 885

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	8 373 911	146 265	8 520 176
+ Tilgang	5 132 300	0	5 132 300
Anskaffelseskost pr. 31/12	13 506 211	146 265	13 652 476
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 661 552	146 265	1 807 817
+ Ordinære avskrivninger	269 458	0	269 458
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 931 010	146 265	2 077 275
Balanseført verdi pr 31/12	11 575 201	0	11 575 201
Prosentstøtte for ord. avskr.	2-5	20-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	461 329
+ Permanente og andre forskjeller	16 214
+ Endring i midlertidige forskjeller	-187 608
= Inntekt	289 935

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	63 786
----------------------------------	--------

Noter for Va Property AS

Organisasjonsnr. 994142933



Va Property AS

Noter 2019

= Sum betalbar skatt	63 786
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	41 273
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	105 059
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	63 786
= Betalbar skatt i balansen	63 786

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	450 510	316 850
+ Gevinst- og tapskonto	-215 793	-269 741
= Grunnlag utsatt skatt	234 717	47 109
Utsatt skatt	51 637	10 364

Note 4 - Pantstillelser

	2019	2018
Gjeld sikret ved pant	<u>3 899 998</u>	<u>0</u>
Sum	<u>3 899 998</u>	<u>0</u>
Eiendeler stillet som pant		
Eiendom	<u>11 575 201</u>	<u>6 712 359</u>
Sum	<u>11 575 201</u>	<u>6 712 359</u>

Gjeld som forfaller etter 5 år utgjør kr 1 899 978.

Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.



Va Property AS

Noter 2019

Selskapets aksjonærer er som følger:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
VA Consult AS	100

Note 7 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld	6 462 329	5 314 873
Avkastning på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:		
Rentekostnader til konsernselskaper		147 455

Hele gjelden forfaller senere enn 5 år.

Note 8 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	1 653 828	1 753 828
Tilført fra årsresultat		356 270	356 270
Pr 31.12.	100 000	2 010 097	2 110 097

Note 9 - Hendelser etter balansedagen- Covid-19

Va Property AS har på tidspunktet for avleggelse av årsregnskap ikke påvirket drift som følge av virusutbruddet. Det kan dog ikke utelukkes at betalingsevnen til kunder kan svekkes.

Styre og ledelsen følger utviklingen nøye og vil søke raske tilpasninger av virksomhet og dets finansiering til de til enhver tid rådende forhold.



Va Property AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 193	1 061 166
Sum driftsinntekter		1 377 193	1 061 166
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	269 458	191 372
Annen driftskostnad	1	414 255	336 787
Sum driftskostnader		683 713	528 159
DRIFTSRESULTAT		693 481	533 007
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	167
Sum finansinntekter		0	167
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	7	147 455	144 265
Annen rentekostnad		83 134	612
Annen finanskostnad		1 562	0
Sum finanskostnader		232 151	144 877
NETTO FINANSPOSTER		(232 151)	(144 710)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		461 329	388 297
Skattekostnad på ordinært resultat	3	105 059	88 852
ORDINÆRT RESULTAT		356 270	299 445
ARSRESULTAT		356 270	299 445
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		356 270	299 445
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		356 270	299 445



Va Property AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	11 575 201	6 712 359
Sum varige driftsmidler		11 575 201	6 712 359
SUM ANLEGGSMIDLER		11 575 201	6 712 359
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		183 718	128 179
Sum fordringer		183 718	128 179
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 089 073	557 809
SUM OMLØPSMIDLER		1 272 791	685 988
SUM EIENDELER		12 847 992	7 398 348



Va Property AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 010 097	1 653 828
Sum opptjent egenkapital		2 010 097	1 653 828
SUM EGENKAPITAL		2 110 097	1 753 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	51 637	10 364
Sum avsetning for forpliktelser		51 637	10 364
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 899 998	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	6 462 329	5 314 873
Sum annen langsiktig gjeld		10 362 327	5 314 873
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 413 964	5 325 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 219	77 724
Betalbar skatt	3	63 786	83 853
Skyldig offentlige avgifter		27 011	9 393
Annen kortsiktig gjeld		121 915	148 313
SUM KORTSIKTIG GJELD		323 931	319 283
SUM GJELD		10 737 895	5 644 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 847 992	7 398 349

Sandefjord, 27.05.2020

Tor Håkon Møller
Styrets lederVidar Iversen
StyremedlemNicolas R. Favretto
StyremedlemEspen Willassen
Daglig leder og styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Va Property AS**

Foretaksnr. 994142933

Utarbeidet av:

Agenda Regnskapsbyrå AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Træleborgveien 9
3112 TØNSBERG
Regnskapsførernummer 890139892