



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 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: Hans Burkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

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, 25.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt, næring		14 352 894	13 616 183
Leieinntekt, bolig		12 476 656	11 961 215
Sum inntekter		26 829 550	25 577 397
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	1 599 048	1 599 042
Annen driftskostnad	1	9 269 257	13 828 872
Sum kostnader		10 868 305	15 427 915
Driftsresultat		15 961 245	10 149 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5, 6	1 784 745	1 480 962
Sum finansinntekter		1 784 745	1 480 962
Annen rentekostnad		3 340 280	2 958 941
Finanskostnad		4 990	5 930
Sum finanskostnader		3 345 269	2 964 871
Netto finans		-1 560 524	-1 483 909
Ordinært resultat før skattekostnad		14 400 721	8 665 574
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 400 721	8 665 574
Årsresultat		14 400 721	8 665 574
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 400 721	8 665 574
Totalresultat		14 400 721	8 665 574
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 400 721	8 665 574
Sum overføringer og disponeringer	3	14 400 721	8 665 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	61 311 817	62 910 865
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4		
Sum varige driftsmidler		61 311 817	62 910 865
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	6	63 615 688	55 260 288
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 435 964	2 435 964
Obligasjoner	5		
Andre langsiktige fordringer	5	5 648 072	5 515 943
Sum finansielle anleggsmidler		71 699 724	63 212 195
Sum anleggsmidler		133 011 541	126 123 060
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer		1 762 366	1 426 906
Andre kortsiktige fordringer	6	729 678	1 342 103
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		2 492 045	2 769 009
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		193 699	1 909 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 699	1 909 895
Sum omløpsmidler		2 685 743	4 678 903
SUM EIENDELER		135 697 284	130 801 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7	18 667 181	16 066 460
Udisponert resultat	3		
Sum opptjent egenkapital		18 667 181	16 066 460
Sum egenkapital		18 667 181	16 066 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	112 500 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
Sum annen langsiktig gjeld		112 573 422	112 573 422
Sum langsiktig gjeld		112 573 422	112 573 422
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		199 909	1 314 841
Skyldig offentlige avgifter		255 698	100 071
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	4 001 074	747 169
Sum kortsiktig gjeld		4 456 681	2 162 081
Sum gjeld		117 030 103	114 735 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 697 284	130 801 963



Årsregnskap 2019

Valter Jensen Eiendom ANS



Resultatregnskap

Valter Jensen Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekt, næring		14 352 894	13 616 183
Leieinntekt, bolig		12 476 656	11 961 215
Sum driftsinntekter		26 829 550	25 577 397
Avskrivning av driftsmidler	2	1 599 048	1 599 042
Annen driftskostnad	1	9 269 257	13 828 872
Sum driftskostnader		10 868 305	15 427 915
Driftsresultat		15 961 245	10 149 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt	5, 6	1 784 745	1 480 962
Rentekostnad		3 340 280	2 958 941
Finanskostnad		4 990	5 930
Resultat av finansposter		-1 560 524	-1 483 909
Ordinært resultat		14 400 721	8 665 574
Årsresultat		14 400 721	8 665 574
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 400 721	8 665 574
Sum overføringer	3	14 400 721	8 665 574

Valter Jensen Eiendom ANS



Balanse

Valter Jensen Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	61 311 817	62 910 865
Sum varige driftsmidler		61 311 817	62 910 865
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til nærstående selskap	6	63 615 688	55 260 288
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 435 964	2 435 964
Andre langsiktige fordringer	5	5 648 072	5 515 943
Sum finansielle anleggsmidler		71 699 724	63 212 195
Sum anleggsmidler		133 011 541	126 123 060
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 762 366	1 426 906
Andre kortsiktige fordringer	6	729 678	1 342 103
Sum fordringer		2 492 045	2 769 009
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		193 699	1 909 895
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		193 699	1 909 895
Sum omløpsmidler		2 685 743	4 678 903
Sum eiendeler		135 697 284	130 801 963


Valter Jensen Eiendom ANS

**Balanse****Valter Jensen Eiendom ANS**

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3, 7	18 667 181	16 066 460
Sum opptjent egenkapital		18 667 181	16 066 460
Sum egenkapital		18 667 181	16 066 460
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	112 500 000	112 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		73 422	73 422
Sum annen langsiktig gjeld		112 573 422	112 573 422
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		199 909	1 314 841
Skyldig offentlige avgifter		255 698	100 071
Annen kortsiktig gjeld	6	4 001 074	747 169
Sum kortsiktig gjeld		4 456 681	2 162 081
Sum gjeld		117 030 103	114 735 503
Sum egenkapital og gjeld		135 697 284	130 801 963

Oslo, 31/8 2020

Styret i Valter Jensen Eiendom ANS



Valter Christian Jensen
styreleder



Hans-Birkeland
daglig leder



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn, og regnskapet for 2019 er avlagt under denne forutsetningen

Selskapet ble stiftet 20.4.1993 ved at det personlige firmaet Valter Jensen Entreprenørforetning 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 skjønsmessige 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 2019.

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 2019 utgjør kr 68 770,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	47 800
Andre tjenester	20 970
Sum honorar til revisor	68 770

Valter Jensen Eiendom ANS



Noter til regnskapet 2019

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	27 491 671	1 320 000	0	53 430	28 865 101
Balansført verdi 31.12	33 283 447	23 101 533	4 926 837	0	61 311 817
Årets avskrivninger	1 599 048	0	0	0	1 599 048
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	Lineær	
Økonomisk levetid	10 - 50 år	avskrivning	avskrivning	5 år	

Selskapet stanset avskrivninger av boliger i 2018.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	16 066 460	16 066 460
Årets resultat	14 400 721	14 400 721
Eiernes uttak	-11 800 000	-11 800 000
Pr 31.12	18 667 181	18 667 181

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 61 311 817,-.

Pantelånet forfaller i sin helhet innen 5 år.

Note 5 Andre langsiktige aksjer og andeler

Selskap	Eierandel	Balansført verdi
Overvik Lokalsenter AS	12 %	2 390 449
Overvik Bygginvest 1 AS	16 %	45 515
Balansført verdi 31.12		2 435 964

Valter Jensen Eiendom ANS



Noter til regnskapet 2019

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Selskapet har ansvarlig lån til Overvik Bygginvest 1 AS med kr 4 648 072,-. Lånet renteberegnes med 4,07 % p.a.

Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper

<u>Fordringer</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Langsiktige fordringer	63 615 688	55 260 288
Andre fordringer	0	231 357
Sum fordringer	63 615 688	55 491 645

<u>Gjeld</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kortsiktig gjeld	3 500 000	68 643
Sum gjeld	3 500 000	68 643

Mellomværende renteberegnes til markedsmessige betingelser.

Note 7 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i mars 2020 har ikke betydning for årsregnskapet for 2019. Hendelsen har heller ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Valter Jensen Eiendom ANS



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 årsregnskapet til Valter Jensen Eiendom ANS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 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 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 avviklet.

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 andre 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)

Penneo Dokumentnøkkel: VIMFI-DAY12-QJ7K-QLLU-3C1X0-32V2H



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

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-31 15:25:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: VIMFI-DAYI2-QJ7K-QLLZU-3CTX0-32V2H

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>