



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 171 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WESTNOFA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norutbygg AS
Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ingvar T. Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 633	25 766
Annen driftsinntekt		4 435 970	4 319 820
Sum inntekter		4 493 603	4 345 586
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 019 995	2 019 995
Annen driftskostnad	2	1 035 947	918 228
Sum kostnader		3 055 942	2 938 223
Driftsresultat		1 437 660	1 407 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 499	740
Annen finansinntekt		27 833	32 750
Sum finansinntekter		132 332	33 490
Annen rentekostnad		785 214	548 216
Sum finanskostnader		785 214	548 216
Netto finans		-652 882	-514 726
Ordinært resultat før skattekostnad		784 778	892 637
Skattekostnad på ordinært resultat	3	172 540	196 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		612 239	696 256
Årsresultat		612 239	696 256
Årsresultat etter minoritetsinteresser		612 239	696 256
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	671 507	1 057 970
Overføringer annen egenkapital	4	-59 269	-361 714
Sum overføringer og disponeringer		612 239	696 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 949 229	1 680 748
Sum immaterielle eiendeler		1 949 229	1 680 748
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	25 508 888	27 565 373
Sum varige driftsmidler		25 508 888	27 565 373
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	2 150 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 150 000	800 000
Sum anleggsmidler		29 608 117	30 046 121
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	26 428	22 168
Andre kortsiktige fordringer		279 880	230 031
Sum fordringer		306 308	252 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 150 335	1 913 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 150 335	1 913 737
Sum omløpsmidler		2 456 643	2 165 936
SUM EIENDELER		32 064 760	32 212 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 965 289	3 024 558
Sum opptjent egenkapital		2 965 289	3 024 558
Sum egenkapital		8 965 289	9 024 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 537 494	20 721 586
Sum annen langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
Sum langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 496	245 992
Betalbar skatt	3	251 621	154 660
Skyldig offentlige avgifter		178 008	118 599
Kortsiktig konserngjeld	6	860 907	1 356 372
Annen kortsiktig gjeld		2 007 945	590 290
Sum kortsiktig gjeld		3 561 977	2 465 913
Sum gjeld		23 099 471	23 187 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 064 760	32 212 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556936

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 171 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WESTNOFA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norutbygg AS
Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ingvar T. Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 633	25 766
Annen driftsinntekt		4 435 970	4 319 820
Sum inntekter		4 493 603	4 345 586
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 019 995	2 019 995
Annen driftskostnad	2	1 035 947	918 228
Sum kostnader		3 055 942	2 938 223
Driftsresultat		1 437 660	1 407 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 499	740
Annen finansinntekt		27 833	32 750
Sum finansinntekter		132 332	33 490
Annen rentekostnad		785 214	548 216
Sum finanskostnader		785 214	548 216
Netto finans		-652 882	-514 726
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		784 778	892 637
Skattekostnad på ordinært resultat	3	172 540	196 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		612 239	696 256
Årsresultat		612 239	696 256
Årsresultat etter minoritetsinteresser		612 239	696 256
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	671 507	1 057 970
Overføringer annen egenkapital	4	-59 269	-361 714
Sum overføringer og disponeringer		612 239	696 256



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 949 229	1 680 748
Sum immaterielle eiendeler		1 949 229	1 680 748
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	25 508 888	27 565 373
Sum varige driftsmidler		25 508 888	27 565 373
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	2 150 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 150 000	800 000
Sum anleggsmidler		29 608 117	30 046 121
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	26 428	22 168
Andre kortsiktige fordringer		279 880	230 031
Sum fordringer		306 308	252 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 150 335	1 913 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 150 335	1 913 737
Sum omløpsmidler		2 456 643	2 165 936
SUM EIENDELER		32 064 760	32 212 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4	2 965 289	3 024 558
Sum opptjent egenkapital		2 965 289	3 024 558
Sum egenkapital		8 965 289	9 024 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	19 537 494	20 721 586
Sum annen langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
Sum langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 496	245 992
Betalbar skatt	3	251 621	154 660
Skyldig offentlige avgifter		178 008	118 599
Kortsiktig konserngjeld	6	860 907	1 356 372
Annen kortsiktig gjeld		2 007 945	590 290
Sum kortsiktig gjeld		3 561 977	2 465 913
Sum gjeld		23 099 471	23 187 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 064 760	32 212 057



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Westnofa Eiendom AS**



Westnofa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		57 633	25 766
Annen driftsinntekt		4 435 970	4 319 820
Sum driftsinntekter		4 493 603	4 345 586
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 019 995	2 019 995
Annen driftskostnad	2	1 035 947	918 228
Sum driftskostnader		3 055 942	2 938 223
DRIFTSRESULTAT		1 437 660	1 407 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		104 499	740
Annen finansinntekt		27 833	32 750
Sum finansinntekter		132 332	33 490
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		785 214	548 216
Sum finanskostnader		785 214	548 216
NETTO FINANSPOSTER		(652 882)	(514 726)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		784 778	892 637
Skattekostnad på ordinært resultat	3	172 540	196 381
ORDINÆRT RESULTAT		612 239	696 256
ÅRSRESULTAT		612 239	696 256
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	671 507	1 057 970
Overføringer annen egenkapital	4	(59 269)	(361 714)
SUM OVERF. OG DISP.		612 239	696 256



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 949 229	1 680 748
Sum immaterielle eiendeler		1 949 229	1 680 748
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	25 508 888	27 565 373
Sum varige driftsmidler		25 508 888	27 565 373
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	2 150 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 150 000	800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 608 117	30 046 121
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	26 428	22 168
Andre kortsiktige fordringer		279 880	230 031
Sum fordringer		306 308	252 199
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 150 335	1 913 737
SUM OMLØPSMIDLER		2 456 643	2 165 936
SUM EIENDELER		32 064 760	32 212 057



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 965 289	3 024 558
Sum opptjent egenkapital		2 965 289	3 024 558
SUM EGENKAPITAL		8 965 289	9 024 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 537 494	20 721 586
Sum annen langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 537 494	20 721 586
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 496	245 992
Betalbar skatt	3	251 621	154 660
Skyldig offentlige avgifter		178 008	118 599
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	860 907	1 356 372
Annen kortsiktig gjeld		2 007 945	590 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 561 977	2 465 913
SUM GJELD		23 099 471	23 187 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 064 760	32 212 057

Surnadal/Åndalsnes, 22.06.2023

Svein Kroken
styrets lederOla Inge Sæther
styremedlemIngvar T. Sæther
styremedlemLeif Kroken
styremedlem



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 681 867
+ Tilgang	(36 490)
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 645 377
Akk. av/nedskr. pr 1/1	12 116 495
+ Ordinære avskrivninger i løpet av året	2 019 995
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	14 136 489
Balanseført verdi pr 31/12	25 508 888
Prosentstøt for ord. avskr.	2-10

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt noe lønn eller styrehonorar for 2022. Det er ytet godtgjørelse til revisor med kr. 16 725 i løpet av året.



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	441 021
= Sum betalbar skatt	441 021
+ endring i utsatt skattefordel	-268 481
= Ordinær skattekostnad	172 540
Betalt skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	441 021
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-189 400
= Betalt skatt i balansen	251 621

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	12 753 526	13 973 894
Sum positive skatteøkende forskjeller	12 753 526	13 973 894
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-21 613 660	-21 613 660
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-8 860 134	-7 639 766
Balanseført utsatt skattefordel	1 949 229	1 680 748

Midlertidige forskjeller som ikke utlignes gjelder merverdier i forbindelse med fusjon i 2014. Det er hensyntatt en virkelig verdi av utsatt skatt i forbindelse med merverdianalysen gjennomført ved fusjonen på 5,38%. Denne kontinuitetsdifferansen relateres til tomten og avskrives ikke.



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

Selskapet har 6000 aksjer hver pålydende kr 1.000, samlet aksjekapital utgjør kr 6.000.000,-. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Ko-No Invest AS	6000
SUM	6000

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	784 778
Skattekostnad	172 540
Årets resultat	612 239

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	59 269
Til disposisjon	671 507

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	671 507
Sum disponert	671 507

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 000 000	0	3 024 558	9 024 558
-Til årets resultat			-59 269	-59 269
Pr 31.12.	6 000 000	0	2 965 289	8 965 289



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	19 537 494	20 721 586
Pantsatte eiendeler:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	25 508 888	27 565 373
Kundefordringer	26 428	22 168
Sum pantsatte eiendeler	25 535 316	27 587 541

I tillegg er aksjene i Westnofa Eiendom AS stilt som sikkerhet for lånet.

Note 6 - Konsernmellomværende

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	2 150 000	800 000
Sum fordringer	2 150 000	800 000
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	860 907	1 356 372
Sum gjeld	860 907	1 356 372



**Årsregnskap 2022
for
Westnofa Eiendom AS**

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMIV-XZO62-DGF4T-3QSD2-MMS6Y-1YFZU



Westnøfa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		57 633	25 766
Annen driftsinntekt		4 435 970	4 319 820
Sum driftsinntekter		4 493 603	4 345 586
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 019 995	2 019 995
Annen driftskostnad	2	1 035 947	918 228
Sum driftskostnader		3 055 942	2 938 223
DRIFTSRESULTAT		1 437 660	1 407 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		104 499	740
Annen finansinntekt		27 833	32 750
Sum finansinntekter		132 332	33 490
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		785 214	548 216
Sum finanskostnader		785 214	548 216
NETTO FINANSPOSTER		(652 882)	(514 726)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		784 778	892 637
Skattekostnad på ordinært resultat	3	172 540	196 381
ORDINÆRT RESULTAT		612 239	696 256
ÅRSRESULTAT		612 239	696 256
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	671 507	1 057 970
Overføringer annen egenkapital	4	(59 269)	(361 714)
SUM OVERF. OG DISP.		612 239	696 256

Pennco Dokumentnøkkel: VEGMV-XZO62-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU

Årsregnskap for Westnøfa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 949 229	1 680 748
Sum immaterielle eiendeler		1 949 229	1 680 748
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	25 508 888	27 565 373
Sum varige driftsmidler		25 508 888	27 565 373
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	2 150 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 150 000	800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 608 117	30 046 121
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	26 428	22 168
Andre kortsiktige fordringer		279 880	230 031
Sum fordringer		306 308	252 199
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 150 335	1 913 737
SUM OMLØPSMIDLER		2 456 643	2 165 936
SUM EIENDELER		32 064 760	32 212 057

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMIV-AZO62-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 965 289	3 024 558
Sum opptjent egenkapital		2 965 289	3 024 558
SUM EGENKAPITAL		8 965 289	9 024 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 537 494	20 721 586
Sum annen langsiktig gjeld		19 537 494	20 721 586
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 537 494	20 721 586
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 496	245 992
Betalbar skatt	3	251 621	154 660
Skyldig offentlige avgifter		178 008	118 599
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	860 907	1 356 372
Annen kortsiktig gjeld		2 007 945	590 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 561 977	2 465 913
SUM GJELD		23 099 471	23 187 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 064 760	32 212 057

Surnadal/Åndalsnes, 22.06.2023

Svein Kroken
styrets leder

Ola Inge Sæther
styremedlem

Ingvar T. Sæther
styremedlem

Leif Kroken
styremedlem

Årsregnskap for Westnofa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMV-XZO62-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Penneco Dokumentnøkkel: VEGMV-AZ062-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 681 867
+ Tilgang	(36 490)
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 645 377
Akk. av/nedskr. pr 1/1	12 116 495
+ Ordinære avskrivninger i løpet av året	2 019 995
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	14 136 489
Balanseført verdi pr 31/12	25 508 888
Prosentats for ord. avskr.	2-10

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt noe lønn eller styrehonorar for 2022. Det er ytet godtgjørelse til revisor med kr. 16 725 i løpet av året.

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMV-XZ062-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:		2022
Beregnet skatt av årets resultat		441 021
= Sum betalbar skatt		441 021
+ endring i utsatt skattefordel		-268 481
= Ordinær skattekostnad		172 540
Betalbar skatt i balansen består av:		
Beregnet skatt av årets resultat		441 021
+/- effekt av skatt på konsernbidrag		-189 400
= Betalbar skatt i balansen		251 621

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	12 753 526	13 973 894
Sum positive skatteøkende forskjeller	12 753 526	13 973 894
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-21 613 660	-21 613 660
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-8 860 134	-7 639 766
Balanseført utsatt skattefordel	1 949 229	1 680 748

Midlertidige forskjeller som ikke utlignes gjelder merverdier i forbindelse med fusjon i 2014. Det er hensyntatt en virkelig verdi av utsatt skatt i forbindelse med merverdianalysen gjennomført ved fusjonen på 5,38%. Denne kontinuitetsdifferansen relateres til tomten og avskrives ikke.

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMV-AZO62-DGF4T-3QSD2-MMS6Y-1YFZU



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

Selskapet har 6000 aksjer hver pålydende kr 1.000, samlet aksjekapital utgjør kr 6.000.000,-. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Ko-No Invest AS	6000
SUM	6000

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	784 778
Skattekostnad	172 540
Årets resultat	612 239

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	59 269
Til disposisjon	671 507

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	671 507
Sum disponert	671 507

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 000 000	0	3 024 558	9 024 558
-Til årets resultat			-59 269	-59 269
Pr 31.12.	6 000 000	0	2 965 289	8 965 289

Penneco Dokumentnøkkel: VEGMV-AZO62-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU

Noter for Westnofa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075



Westnofa Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	19 537 494	20 721 586
Pantsatte eiendeler:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	25 508 888	27 565 373
Kundefordringer	26 428	22 168
Sum pantsatte eiendeler	25 535 316	27 587 541

I tillegg er aksjene i Westnofa Eiendom AS stilt som sikkerhet for lånet.

Note 6 - Konsernmellomværende

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	2 150 000	800 000
Sum fordringer	2 150 000	800 000
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	860 907	1 356 372
Sum gjeld	860 907	1 356 372

Penneo Dokumentnøkkel: VEGMIV-XZO62-DGF4T-3QSD2-MMS6Y-1YFZU



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."

Ola Inge Sæther

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-74098

IP: 193.213.xxx.xxx

2023-06-22 08:09:13 UTC



Ingvar Terje Sæther

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-88550

IP: 193.213.xxx.xxx

2023-06-22 08:19:25 UTC



Svein Kroken

Underskriver

På vegne av: Kroken-Invest II AS

Serienummer: 9578-5999-4-1692420

IP: 78.31.xxx.xxx

2023-06-22 08:42:22 UTC



Leif Kroken

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-3006659

IP: 46.250.xxx.xxx

2023-06-22 11:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VEGMV-AZO62-DGF4T-3QSD2-MIMS6Y-1YFZU

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/validator>



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Westnofa Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Westnofa Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



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

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NSOVJ-N782C-6YI6E-6OG06-EE7IT-7VEJ6



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."

Thomas Bjørseth

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-23 11:26:49 UTC



Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-23 11:26:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NSOVJ-N78ZC-6YI6E-6OG06-EE7IT-7VEJ6

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/validator>