



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 171 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WESTNOFA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norutbygg AS
Øravegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		59 695	12 530
Annen driftsinntekt		4 247 316	4 079 028
Sum inntekter		4 307 011	4 091 558
Kostnader			
Varekostnad		32 940	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 998 373	1 456 337
Annen driftskostnad	1	817 993	1 140 871
Sum kostnader		2 849 305	2 597 209
Driftsresultat		1 457 706	1 494 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 552	11 470
Annen finansinntekt		31 598	29 913
Sum finansinntekter		34 150	41 383
Annen rentekostnad		615 715	805 207
Annen finanskostnad		200	
Sum finanskostnader		615 915	805 207
Netto finans		-581 765	-763 824
Ordinært resultat før skattekostnad		875 941	730 526
Skattekostnad på ordinært resultat	3	192 366	160 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		683 575	569 902
Årsresultat		683 575	569 902
Årsresultat etter minoritetsinteresser		683 575	569 902
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	105 927	99 684
Overføringer annen egenkapital	4	577 648	470 218



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		683 575	569 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 424 067	1 192 561
Sum immaterielle eiendeler		1 424 067	1 192 561
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	29 570 667	31 311 372
Sum varige driftsmidler		29 570 667	31 311 372
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	250 000	
Sum finansielle anleggsmidler		250 000	
Sum anleggsmidler		31 244 734	32 503 933
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	41 175	
Andre kortsiktige fordringer		21 115	369 891
Sum fordringer		62 290	369 891
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 297 285	73 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 285	73 275
Sum omløpsmidler		1 359 575	443 166
SUM EIENDELER		32 604 309	32 947 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 386 272	2 808 624
Sum opptjent egenkapital		3 386 272	2 808 624
Sum egenkapital		9 386 272	8 808 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 905 678	23 089 770
Langsiktig konserngjeld	5	6 285	217 195
Sum annen langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
Sum langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 034	328 539
Betalbar skatt	3	393 995	235 874
Skyldig offentlige avgifter		159 418	29 158
Kortsiktig konserngjeld	5	135 804	127 800
Annen kortsiktig gjeld		592 823	110 139
Sum kortsiktig gjeld		1 306 074	831 510
Sum gjeld		23 218 037	24 138 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 604 309	32 947 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 585895

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 171 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WESTNOFA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norutbygg AS
Øravegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		59 695	12 530
Annen driftsinntekt		4 247 316	4 079 028
Sum inntekter		4 307 011	4 091 558
Kostnader			
Varekostnad		32 940	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 998 373	1 456 337
Annen driftskostnad	1	817 993	1 140 871
Sum kostnader		2 849 305	2 597 209
Driftsresultat		1 457 706	1 494 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 552	11 470
Annen finansinntekt		31 598	29 913
Sum finansinntekter		34 150	41 383
Annen rentekostnad		615 715	805 207
Annen finanskostnad		200	
Sum finanskostnader		615 915	805 207
Netto finans		-581 765	-763 824
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	192 366	160 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		683 575	569 902
Årsresultat		683 575	569 902
Årsresultat etter minoritetsinteresser		683 575	569 902
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	105 927	99 684
Overføringer annen egenkapital	4	577 648	470 218
Sum overføringer og disponeringer		683 575	569 902



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 424 067	1 192 561
Sum immaterielle eiendeler		1 424 067	1 192 561

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	29 570 667	31 311 372
Sum varige driftsmidler		29 570 667	31 311 372

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	250 000	
Sum finansielle anleggsmidler		250 000	

Sum anleggsmidler		31 244 734	32 503 933
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	41 175	
Andre kortsiktige fordringer		21 115	369 891
Sum fordringer		62 290	369 891

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 297 285	73 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 285	73 275

Sum omløpsmidler		1 359 575	443 166
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		32 604 309	32 947 099
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	3 386 272	2 808 624
Sum opptjent egenkapital		3 386 272	2 808 624
Sum egenkapital		9 386 272	8 808 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	21 905 678	23 089 770
Langsiktig konserngjeld	5	6 285	217 195
Sum annen langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
Sum langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 034	328 539
Betalbar skatt	3	393 995	235 874
Skyldig offentlige avgifter		159 418	29 158
Kortsiktig konserngjeld	5	135 804	127 800
Annen kortsiktig gjeld		592 823	110 139
Sum kortsiktig gjeld		1 306 074	831 510
Sum gjeld		23 218 037	24 138 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 604 309	32 947 099



Organisasjonsnr: 914 171 075
WESTNOFA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	6000.00	1000.00	6000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ko-No Invest AS	6000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	6000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for
Westnofa Eiendom AS**

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0JDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		59 695	12 530
Annen driftsinntekt		4 247 316	4 079 028
Sum driftsinntekter		4 307 011	4 091 558
Driftskostnader			
Varekostnad		32 940	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 998 373	1 456 337
Annen driftskostnad	1	817 993	1 140 871
Sum driftskostnader		2 849 305	2 597 209
DRIFTSRESULTAT		1 457 706	1 494 350
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 552	11 470
Annen finansinntekt		31 598	29 913
Sum finansinntekter		34 150	41 383
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		615 715	805 207
Annen finanskostnad		200	0
Sum finanskostnader		615 915	805 207
NETTO FINANSPOSTER		(581 765)	(763 824)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		875 941	730 526
Skattekostnad på ordinært resultat	3	192 366	160 624
ORDINÆRT RESULTAT		683 575	569 902
ÅRSRESULTAT		683 575	569 902
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	105 927	99 684
Overføringer annen egenkapital	4	577 648	470 218
SUM OVERF. OG DISP.		683 575	569 902

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0IDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 424 067	1 192 561
Sum immaterielle eiendeler		1 424 067	1 192 561
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	29 570 667	31 311 372
Sum varige driftsmidler		29 570 667	31 311 372
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		250 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		31 244 734	32 503 933
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	41 175	0
Andre kortsiktige fordringer		21 115	369 891
Sum fordringer		62 290	369 891
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 297 285	73 275
SUM OMLØPSMIDLER		1 359 575	443 166
SUM EIENDELER		32 604 309	32 947 099

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0IDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
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	3 386 272	2 808 624
Sum opptjent egenkapital		3 386 272	2 808 624
SUM EGENKAPITAL		9 386 272	8 808 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 905 678	23 089 770
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	6 285	217 195
Sum annen langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 911 963	23 306 965
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 034	328 539
Betalbar skatt	3	393 995	235 874
Skyldig offentlige avgifter		159 418	29 158
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	135 804	127 800
Annen kortsiktig gjeld		592 823	110 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 306 074	831 510
SUM GJELD		23 218 037	24 138 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 604 309	32 947 099

Surnadal/Åndalsnes, 03.06.2021

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0JDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

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.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt noe lønn eller styrehonorar for 2020. Det er ytet godtgjørelse til revisor med kr. 16 425 i løpet av året.

Noter for Westnofa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0IDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 409 499
+ Tilgang	257 668
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 667 167
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8 098 127
+ Ordinære avskrivninger i løpet av året	1 998 373
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 096 500
Balansført verdi pr 31/12	29 570 667
Prosentsats for ord. avskr.	2-10

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	423 872
= Sum betalbar skatt	423 872
+ endring i utsatt skattefordel	-231 506
= Ordinær skattekostnad	192 366
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	423 872
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-29 877
= Betalbar skatt i balansen	393 995

Midlertidige forskjeller og balansført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	15 129 625	16 192 926
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	11 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	15 140 625	16 192 926
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-21 613 660	-21 613 660
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-6 473 035	-5 420 734
Balansført utsatt skattefordel	1 424 067	1 192 561

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 2020

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	875 941
Skattekostnad	192 366
Årets resultat	683 575

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	105 927
Avsatt til annen opptjent egenkapital	577 648
Sum disponert	683 575

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 000 000	0	2 808 624	8 808 624
+Fra årets resultat			577 648	577 648
Pr 31.12.	6 000 000	0	3 386 272	9 386 272

Note 5 - Konsernmellomværende

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	250 000	0
Sum fordringer	250 000	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	135 804	127 800
Annen langsiktig gjeld	6 285	217 195
Sum gjeld	142 089	344 995

Noter for Westnofa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0IDA-15SZN



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - 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	21 905 678	23 089 770
Pantsatte eiendeler:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	29 570 667	31 311 372
Kundefordringer	41 175	0
Sum pantsatte eiendeler	29 611 842	31 311 372

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0IDA-15SZN



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."

Ingvar Terje Sæther

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-88550

IP: 193.213.xxx.xxx

2021-06-03 12:03:28Z



Ola Inge Sæther

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-74098

IP: 193.213.xxx.xxx

2021-06-03 13:18:37Z



Svein Kroken

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1692420

IP: 78.31.xxx.xxx

2021-06-03 17:47:26Z



Leif Kroken

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-3006659

IP: 46.250.xxx.xxx

2021-06-10 13:15:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5DB82-BP1YV-LJZ7B-KQTYQ-H0JDA-1SSZN

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>



Storgata 34
6508 Kristiansund
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Westnofa Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Westnofa Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020 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.

Styrets 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 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 avvirket.

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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansund, 10. juni 2021
BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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.

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt noe lønn eller styrehonorar for 2020. Det er ytet godtgjørelse til revisor med kr. 16 425 i løpet av året.

Noter for Westnofa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 914171075



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 409 499
+ Tilgang	257 668
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 667 167
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8 098 127
+ Ordinære avskrivninger i løpet av året	1 998 373
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 096 500
Balansført verdi pr 31/12	29 570 667
Prosentstøt for ord. avskr.	2-10

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	423 872
= Sum betalbar skatt	423 872
+ endring i utsatt skattefordel	-231 506
= Ordinær skattekostnad	192 366
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	423 872
+/- effekt av skatt på konsemdrag	-29 877
= Betalbar skatt i balansen	393 995

Midlertidige forskjeller og balansført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	15 129 625	16 192 926
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	11 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	15 140 625	16 192 926
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-21 613 660	-21 613 660
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-6 473 035	-5 420 734
Balansført utsatt skattefordel	1 424 067	1 192 561

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 2020

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	875 941
Skattekostnad	192 366
Årets resultat	683 575

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	105 927
Avsatt til annen opptjent egenkapital	577 648
Sum disponert	683 575

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 000 000	0	2 808 624	8 808 624
+Fra årets resultat			577 648	577 648
Pr 31.12.	6 000 000	0	3 386 272	9 386 272

Note 5 - Konsernmellomværende

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	250 000	0
Sum fordringer	250 000	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	135 804	127 800
Annen langsiktig gjeld	6 285	217 195
Sum gjeld	142 089	344 995



Westnofa Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - 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	21 905 678	23 089 770
Pantsatte eiendeler:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	29 570 667	31 311 372
Kundefordringer	41 175	0
Sum pantsatte eiendeler	29 611 842	31 311 372

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



Westnofa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		59 695	12 530
Annen driftsinntekt		4 247 316	4 079 028
Sum driftsinntekter		4 307 011	4 091 558
Driftskostnader			
Varekostnad		32 940	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 998 373	1 456 337
Annen driftskostnad	1	817 993	1 140 871
Sum driftskostnader		2 849 305	2 597 209
DRIFTSRESULTAT		1 457 706	1 494 350
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 552	11 470
Annen finansinntekt		31 598	29 913
Sum finansinntekter		34 150	41 383
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		615 715	805 207
Annen finanskostnad		200	0
Sum finanskostnader		615 915	805 207
NETTO FINANSPOSTER		(581 765)	(763 824)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		875 941	730 526
Skattekostnad på ordinært resultat	3	192 366	160 624
ORDINÆRT RESULTAT		683 575	569 902
ÅRSRESULTAT		683 575	569 902
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgjitt konsernbidrag	4	105 927	99 684
Overføringer annen egenkapital	4	577 648	470 218
SUM OVERF. OG DISP.		683 575	569 902



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 424 067	1 192 561
Sum immaterielle eiendeler		1 424 067	1 192 561
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	29 570 667	31 311 372
Sum varige driftsmidler		29 570 667	31 311 372
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		250 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		31 244 734	32 503 933
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	41 175	0
Andre kortsiktige fordringer		21 115	369 891
Sum fordringer		62 290	369 891
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 297 285	73 275
SUM OMLØPSMIDLER		1 359 575	443 166
SUM EIENDELER		32 604 309	32 947 099



Westnofa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
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	3 386 272	2 808 624
Sum opptjent egenkapital		3 386 272	2 808 624
SUM EGENKAPITAL		9 386 272	8 808 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 905 678	23 089 770
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	6 285	217 195
Sum annen langsiktig gjeld		21 911 963	23 306 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 911 963	23 306 965
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 034	328 539
Betalbar skatt	3	393 995	235 874
Skyldig offentlige avgifter		159 418	29 158
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	135 804	127 800
Annen kortsiktig gjeld		592 823	110 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 306 074	831 510
SUM GJELD		23 218 037	24 138 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 604 309	32 947 099

Sumadal/Åndalsnes, 03.06.2021

Svein Kroken
styrets leder

Ola Inge Sæther
styremedlem

Ingvar T. Sæther
styremedlem

Leif Kroken
styremedlem



**Årsregnskap 2020
for
Westnofa Eiendom AS**