



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 022 275  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅLANDSTUN SENIORBOLIGER AS  
Forretningsadresse: Klubbgata 1  
4013 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ivar Isdal  
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, 16.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	1 799 451	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 799 451</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 799 451</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		83 252	
Annen renteinntekt		88	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>83 340</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 723	
Annen finanskostnad		153 381	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 104</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-80 764</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 880 215</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-413 647	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 466 568</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 466 568</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 466 569</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 466 569	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	1	<b>-1 466 569</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	295 356	
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	55 000 000	
Investeringer i aksjer og andeler			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>55 295 356</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 295 356</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		13 199 037	
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 199 037</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	360 874	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>360 874</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 559 911</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 855 267</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	
Annen innskutt egenkapital		109 125	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>139 125</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Sum egenkapital</b>	1	139 125	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Uopptjent inntekt	8	54 970 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 970 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 970 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 127	
Betalbar skatt	6	1 063	
Kortsiktig konserngjeld		5 011 952	
Annen kortsiktig gjeld / Forskudd fra kunder		8 720 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 746 142</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 716 142</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 855 267</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Vålandstun Seniorboliger AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vålandstun Seniorboliger AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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.

#### *Styrets 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 avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vålandstun Seniorboliger AS

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 bokførings-skikk i Norge.

Stavanger, 31. august 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Alf Aage Sandbakk  
Statsautorisert revisor

(2)



## Resultatregnskap Vålandstun Seniorboliger AS

<u>Driftsinntekter og driftskostnader</u>	<u>Note</u>	<u>17.12.2018-31.12.2019</u>
Annen driftskostnad	5	1 799 451
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 799 451</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 799 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		83 252
Annen renteinntekt		88
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 723
Annen finanskostnad		153 381
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-80 764</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 880 216
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-413 647
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 466 569</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført fra annen innskutt egenkapital		1 466 569
<b>Sum overføringer</b>	1	<b>-1 466 569</b>
Konsernbidrag ført mot investering	7	105 356



**Balanse**  
**Vålandstun Seniorboliger AS**

<u>Eiendeler</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i aksjer og andeler	7	295 356
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	55 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>55 295 356</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 295 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Fordring på selskap i samme konsern		13 199 037
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 199 037</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	360 874
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 559 911</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>68 855 267</b>

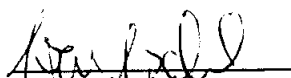



## Balanse

### Vålandstun Seniorboliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	4	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>109 125</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>139 125</b>
<b>Sum egenkapital</b>	1	<b>139 125</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
Uopptjent inntekt	8	<u>54 970 000</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 970 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		13 127
Betalbar skatt	6	1 063
Gjeld til selskap i samme konsern		5 011 952
Annen kortsiktig gjeld / Forskudd fra kunder		<u>8 720 000</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 746 142</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 716 142</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>68 855 267</b>

Stavanger, 31.08.2020  
Styret i Vålandstun Seniorboliger AS

  
Ivar Isdal  
Styreleder/daglig leder

  
Johnny Galta  
Styremedlem



## Vålandstun Seniorboliger AS

Noter til årsregnskapet for 2019

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer skjer på overdragelsestidspunktet.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt beløp.

#### Aksjer og andeler

Investeringene i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden. Mottatt utbytte og andre utdelinger inntektsføres som annen finansinntekt. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



## Vålandstun Seniorboliger AS

Noter til årsregnskapet for 2019

## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital ved 01.01.2019	30 000	0	30 000
Mottatt konsernbidrag		1 575 694	1 575 694
Årets resultat	0	-1 466 569	-1 466 569
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>109 125</b>	<b>139 125</b>

## Note 2 Bundne midler

	2019
Herav bundne bankinnskudd	0

## Note 3 Fordringer og gjeld

	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0
Fordringer med forfall senere enn ett år	55 000 000

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 000 aksjer à kr. 1,00.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12	Antall aksjer	Eierandel
Ineo Eiendom AS	28 500	95 %
Galta Invest AS	1 500	5 %
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>

Bjergsted Invest AS utarbeider konsernregnskap. Bjergsted Invest AS har kontoradresse i Høylandsgata 4, 4011 Stavanger.

Indirekte eies aksjene av:	Verv	Eierandel
Ivar Isdal	Styreleder	72,2 %
Johnny Galta	Styremedlem	5,0 %
<b>Sum</b>		<b>77,2 %</b>

## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til daglig leder mv

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader. Siden selskapet ikke har noen ansatte har selskapet heller ikke plikt til å ha til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	2019
Lønn til daglig leder	0
Styrehonorar	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	2019
Revisjon	0
Andre tjenester	35 800
<b>Sum godtgjørelse til revisor eks. mva</b>	<b>35 800</b>



## Vålandstun Seniorboliger AS

Noter til årsregnskapet for 2019

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt årets resultat (A * 22 %)	-413 647
Endring utsatt skatt midlertidige forskjeller	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-413 647</b>

Midlertidige forskjeller knyttet til	
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 880 216
Andre permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>Skattemessig resultat (A)</b>	<b>-1 880 216</b>
Mottatt konsernbidrag	2 020 120
Avgitt konsernbidrag	-135 072
<b>Grunnlag for betalbar skatt i balansen (B)</b>	<b>4 832</b>

Betalbar skatt (B * 22%)	1 063
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 063</b>

Det foreligger ingen midlertidige forskjeller pr 31.12.

### Note 7 Investering i aksjer og andeler

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år 100 %	Egenkapital siste år 100 %
Vålandstun Borettslag (andeler)	Stavanger	100 %	295 356	-129 356	166 000
<b>Sum</b>			<b>295 356</b>	<b>-129 356</b>	<b>166 000</b>

Avgitt konsernbidrag kr 105 356 er ført som økning på kostpris.  
Selskapet har en langsiktig fordring på Vålandstun Borettslag på kr 55.000.000.

### Note 8 Uopptjent inntekt

Selskapet solgte i 2019 aksjene i Vålandstun AS til Vålandstun Borettslag med en regnskapsmessig gevinst på kr 54 970 000.

Samtlige andeler i Vålandstun Borettslag er eid av Vålandstun Seniorboliger AS og gevinsten er i henhold til God regnskapsmessig ikke regnskapsmessig inntektsført i 2019.