



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 907 101
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEITVEDT UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 149 503	
Sum inntekter		1 149 503	
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 561 904	
Annen driftskostnad	2	136 187	60 158
Sum kostnader		12 698 091	60 158
Driftsresultat		-11 548 588	-60 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	16 986	25 020
Sum finansinntekter		16 986	25 020
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 095 983	705 054
Sum finanskostnader		1 095 983	705 054
Netto finans		-1 078 997	-680 034
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 627 585	-740 192
Skattekostnad på resultat	4	-2 778 069	-162 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 849 516	-577 350
Årsresultat		-9 849 516	-577 350
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 849 516	-577 350
Totalresultat		-9 849 516	-577 350
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 849 516	-577 350
Sum overføringer og disponeringer		-9 849 516	-577 350



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	2 573 809	15 628
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 573 809	15 628
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	6 143 404	18 263 328
Sum varige driftsmidler		6 143 404	18 263 328
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		8 717 213	18 278 956
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	1 016 470	782 970
Sum fordringer		1 016 470	782 970
Sum omløpsmidler		1 016 470	782 970
SUM EIENDELER		9 733 683	19 061 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital	8		171 201
Sum innskutt egenkapital		124 000	295 201
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	8 898 713	
Sum opptjent egenkapital		-8 898 713	
Sum egenkapital		-8 774 713	295 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 882	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	18 454 515	18 766 725
Sum kortsiktig gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum gjeld		18 508 397	18 766 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 733 683	19 061 926
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492411

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 907 101
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEITVEDT UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 998 907 101
VEITVEDT UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 149 503	
Sum inntekter		1 149 503	
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 561 904	
Annen driftskostnad	2	136 187	60 158
Sum kostnader		12 698 091	60 158
Driftsresultat		-11 548 588	-60 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	16 986	25 020
Sum finansinntekter		16 986	25 020
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 095 983	705 054
Sum finanskostnader		1 095 983	705 054
Netto finans		-1 078 997	-680 034
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-2 778 069	-162 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 849 516	-577 350
Årsresultat		-9 849 516	-577 350
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 849 516	-577 350
Totalresultat		-9 849 516	-577 350
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 849 516	-577 350
Sum overføringer og disponeringer		-9 849 516	-577 350



Organisasjonsnr: 998 907 101
VEITVEDT UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	2 573 809	15 628
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 573 809	15 628

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	6 143 404	18 263 328
Sum varige driftsmidler		6 143 404	18 263 328

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		8 717 213	18 278 956

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	1 016 470	782 970
Sum fordringer		1 016 470	782 970

Sum omløpsmidler		1 016 470	782 970
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		9 733 683	19 061 926
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital	8		171 201
Sum innskutt egenkapital		124 000	295 201



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	8 898 713	
Sum opptjent egenkapital		-8 898 713	
Sum egenkapital		-8 774 713	295 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 882	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	18 454 515	18 766 725
Sum kortsiktig gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum gjeld		18 508 397	18 766 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 733 683	19 061 926
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 998 907 101
VEITVEDT UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Veitvedt Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 907 101



RESULTATREGNSKAP

VEITVEDT UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 149 503	0
Sum driftsinntekter		1 149 503	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 561 904	0
Annen driftskostnad	2	136 187	60 158
Sum driftskostnader		12 698 091	60 158
Driftsresultat		-11 548 588	-60 158
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	16 986	25 020
Annen finanskostnad	3	1 095 983	705 054
Resultat av finansposter		-1 078 997	-680 034
Resultat før skattekostnad		-12 627 585	-740 192
Skattekostnad på resultat	4	-2 778 069	-162 842
Resultat		-9 849 516	-577 350
Årsresultat		-9 849 516	-577 350
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		9 849 516	577 350
Sum overføringer		-9 849 516	-577 350



BALANSE

VEITVEDT UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 573 809	15 628
Sum immaterielle eiendeler		2 573 809	15 628
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	6 143 404	18 263 328
Sum varige driftsmidler		6 143 404	18 263 328
Sum anleggsmidler		8 717 213	18 278 956
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	6	1 016 470	782 970
Sum fordringer		1 016 470	782 970
Sum omløpsmidler		1 016 470	782 970
Sum eiendeler		9 733 683	19 061 926



BALANSE

VEITVEDT UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital	8	0	171 201
Sum innskutt egenkapital		124 000	295 201
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-8 898 713	0
Sum opptjent egenkapital		-8 898 713	0
Sum egenkapital		-8 774 713	295 201
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 882	0
Konserngjeld	6, 9	18 454 515	18 766 725
Sum kortsiktig gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum egenkapital og gjeld		9 733 683	19 061 926

Langhus, 22.02.2024
Styret i Veitvedt Utvikling AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	5 004 321	13 259 007	18 263 328
Tilgang i året	12 561 904	1 598 077	14 159 981
Avgang i året	-458 993	0	-458 993
Utrangering	0	-13 259 007	-13 259 007
Anskaffelseskost 31.12.2023	17 107 232	1 598 077	18 705 309
Periodens nedskrivninger	12 561 904	0	12 561 904
Akkumulerte nedskrivninger 31.12 2023	12 561 904	0	12 561 904
Bokført verdi 31.12.2023	4 545 328	1 598 077	6 143 404
Økonomiske levetid	Evig		

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	6 594	6 188

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	6	0
Annen finansinntekt	16 980	25 020
Sum finansinntekter	16 986	25 020
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 095 983	705 054
Sum finanskostnader	1 095 983	705 054



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-219 888	-166 749
Endring i utsatt skattefordel	-2 558 181	3 907
Skattekostnad ordinært resultat	-2 778 069	-162 842
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 627 585	-740 192
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 628 096	-17 758
Mottatt konsernbidrag	999 490	757 950
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-219 888	-166 749
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	219 888	166 749
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-12 561 905	0	12 561 905
Gevinst – og tapskonto	862 773	-71 036	-933 809
Sum	-11 699 132	-71 036	11 628 096
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 699 132	-71 036	11 628 096
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 573 809	-15 628	2 558 181

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjoner.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	6 143 404	18 263 328

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	1 016 470	782 970
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	18 454 515	18 766 725



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Veitvedt Utvikling AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	124	1 000	124 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	124	100	100

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	124 000	0	171 201	0	295 201
Årets resultat				-9 849 516	-9 849 516
Konsernbidrag mottatt			779 602		779 602
Reklassifisering			-950 803	950 803	
Pr 31.12.2023	124 000	0	0	-8 898 713	-8 774 713

Styret bekrefter at selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital pr 31.12.2023 utgjør kr -8 774 713. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon, og vil tilføre kapital ved behov.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Veitvedt Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Veitvedt Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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. desember 2023 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

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AEGHL-P3Y2U-1D1PH-C6BAM-62Q2-1-EXTYM



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."

Sigmund Olav Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 16:08:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AE6HL P3Y2U-1D1PH-C6BAM-62Q2 I-EXTM

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>



Årsregnskap 2023

Veitvedt Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 907 101



RESULTATREGNSKAP

VEITVEDT UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 149 503	0
Sum driftsinntekter		1 149 503	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 561 904	0
Annen driftskostnad	2	136 187	60 158
Sum driftskostnader		12 698 091	60 158
Driftsresultat		-11 548 588	-60 158
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	16 986	25 020
Annen finanskostnad	3	1 095 983	705 054
Resultat av finansposter		-1 078 997	-680 034
Resultat før skattekostnad		-12 627 585	-740 192
Skattekostnad på resultat	4	-2 778 069	-162 842
Resultat		-9 849 516	-577 350
Årsresultat		-9 849 516	-577 350
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		9 849 516	577 350
Sum overføringer		-9 849 516	-577 350



BALANSE

VEITVEDT UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 573 809	15 628
Sum immaterielle eiendeler		2 573 809	15 628
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	6 143 404	18 263 328
Sum varige driftsmidler		6 143 404	18 263 328
Sum anleggsmidler		8 717 213	18 278 956
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	6	1 016 470	782 970
Sum fordringer		1 016 470	782 970
Sum omløpsmidler		1 016 470	782 970
Sum eiendeler		9 733 683	19 061 926



BALANSE

VEITVEDT UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital	8	0	171 201
Sum innskutt egenkapital		124 000	295 201
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-8 898 713	0
Sum opptjent egenkapital		-8 898 713	0
Sum egenkapital		-8 774 713	295 201
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 882	0
Konserngjeld	6, 9	18 454 515	18 766 725
Sum kortsiktig gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum gjeld		18 508 397	18 766 725
Sum egenkapital og gjeld		9 733 683	19 061 926

Langhus, 22.02.2024
Styret i Veitvedt Utvikling AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	5 004 321	13 259 007	18 263 328
Tilgang i året	12 561 904	1 598 077	14 159 981
Avgang i året	-458 993	0	-458 993
Utrangering	0	-13 259 007	-13 259 007
Anskaffelseskost 31.12.2023	17 107 232	1 598 077	18 705 309
Periodens nedskrivninger	12 561 904	0	12 561 904
Akkumulerte nedskrivninger 31.12 2023	12 561 904	0	12 561 904
Bokført verdi 31.12.2023	4 545 328	1 598 077	6 143 404
Økonomiske levetid	Evig		

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	6 594	6 188

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	6	0
Annen finansinntekt	16 980	25 020
Sum finansinntekter	16 986	25 020
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 095 983	705 054
Sum finanskostnader	1 095 983	705 054



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-219 888	-166 749
Endring i utsatt skattefordel	-2 558 181	3 907
Skattekostnad ordinært resultat	-2 778 069	-162 842
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 627 585	-740 192
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 628 096	-17 758
Mottatt konsernbidrag	999 490	757 950
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-219 888	-166 749
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	219 888	166 749
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-12 561 905	0	12 561 905
Gevinst – og tapskonto	862 773	-71 036	-933 809
Sum	-11 699 132	-71 036	11 628 096
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 699 132	-71 036	11 628 096
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 573 809	-15 628	2 558 181

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjoner.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	6 143 404	18 263 328

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	1 016 470	782 970
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	18 454 515	18 766 725



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Veitvedt Utvikling AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	124	1 000	124 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	124	100	100

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	124 000	0	171 201	0	295 201
Årets resultat				-9 849 516	-9 849 516
Konsernbidrag mottatt			779 602		779 602
Reklassifisering			-950 803	950 803	
Pr 31.12.2023	124 000	0	0	-8 898 713	-8 774 713

Styret bekrefter at selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital pr 31.12.2023 utgjør kr -8 774 713. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon, og vil tilføre kapital ved behov.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.