



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 235 921
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAAGSBYEN DAGLIGVARE AS
Forretningsadresse: Kanalsletta 4
4033 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Oddvar Omdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 30.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	8	9 535 333	1 974 536
Sum inntekter		9 535 333	1 974 536
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	621 000	603 037
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 729 000	
Annen driftskostnad	5	1 221 351	171 279
Sum kostnader		8 571 351	774 316
Driftsresultat		963 982	1 200 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	13 826	
Annen renteinntekt			7 248
Sum finansinntekter		13 826	7 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	34 839	
Annen rentekostnad		155 095	342 481
Sum finanskostnader		189 934	342 481
Netto finans		-176 108	-335 233
Ordinært resultat før skattekostnad		787 874	864 987
Skattekostnad på ordinært resultat	4	231 289	189 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 585	675 016
Årsresultat		556 585	675 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		556 585	675 016
Totalresultat		556 585	675 016
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	1	-3 932 696	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Konsernbidrag	1	5 819 823	750 679
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-1 330 542	-75 663
Sum overføringer og disponeringer		556 585	675 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 101 712	
Sum immaterielle eiendeler		1 101 712	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	12 299 617	17 117 126
Sum varige driftsmidler		12 299 617	17 117 126
Sum anleggsmidler		13 401 329	17 117 126
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 580	
Andre fordringer		136 385	116 608
Konsernfordringer	6	3 932 696	
Sum fordringer		4 116 661	116 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		1 355 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1 355 065
Sum omløpsmidler		4 116 661	1 471 673
SUM EIENDELER		17 517 990	18 588 799
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1, 3	225 000	225 000
Overkurs	1	1 900 000	1 900 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen innskutt egenkapital	1	957 914	957 914
Sum innskutt egenkapital		3 082 914	3 082 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		1 330 542
Sum opptjent egenkapital			1 330 542
Sum egenkapital		3 082 914	4 413 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		405 388
Sum avsetninger for forpliktelser			405 388
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 250 000	12 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 250 000	12 750 000
Sum langsiktig gjeld		4 250 000	13 155 388
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	550 468	29 575
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	6	9 634 608	990 380
Sum kortsiktig gjeld		10 185 076	1 019 955
Sum gjeld		14 435 076	14 175 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 517 990	18 588 799





Resultatregnskap			
Vaagsbyen Dagligvare AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekt		35 333	1 974 536
Annen driftsinntekt	8	9 500 000	0
Sum driftsinntekter		9 535 333	1 974 536
Avskrivning av driftsmidler	2	621 000	603 037
Nedskrivning av driftsmidler	2	6 729 000	0
Annen driftskostnad	5	1 221 351	171 279
Sum driftskostnader		8 571 351	774 316
Driftsresultat		963 982	1 200 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	13 826	0
Annen renteinntekt		0	7 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	34 839	0
Annen rentekostnad		155 095	342 481
Resultat av finansposter		-176 108	-335 233
Ordinært resultat før skattekostnad		787 874	864 987
Skattekostnad på ordinært resultat	4	231 289	189 971
Ordinært resultat		556 585	675 016
Årsresultat		556 585	675 016
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag etter skatt	1	5 819 823	750 679
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	3 932 696	0
Overført fra annen egenkapital	1	1 330 542	75 663
Sum overføringer		556 585	675 016



Balanse			
Vaagsbyen Dagligvare AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 101 712	0
Sum immaterielle eiendeler		1 101 712	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	12 299 617	17 117 126
Sum varige driftsmidler		12 299 617	17 117 126
Sum anleggsmidler		13 401 329	17 117 126
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		47 580	0
Fordring på selskap i samme konsern	6	3 932 696	0
Andre kortsiktige fordringer		136 385	116 608
Sum fordringer		4 116 661	116 608
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	1 355 065
Sum omløpsmidler		4 116 661	1 471 673
Sum eiendeler		17 517 990	18 588 799



Balanse			
Vaagsbyen Dagligvare AS			
	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	225 000	225 000
Overkurs	1	1 900 000	1 900 000
Annen innskutt egenkapital	1	957 914	957 914
Sum innskutt egenkapital		3 082 914	3 082 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	0	1 330 542
Sum opptjent egenkapital		0	1 330 542
Sum egenkapital		3 082 914	4 413 456
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	4	0	405 388
Sum avsetning for forpliktelseser		0	405 388
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 250 000	12 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 250 000	12 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	550 468	29 575
Gjeld til selskap i samme konsern	6	9 633 588	987 735
Annen kortsiktig gjeld		1 020	2 645
Sum kortsiktig gjeld		10 185 076	1 019 955
Sum gjeld		14 435 076	14 175 343
Sum egenkapital og gjeld		17 517 990	18 588 799
Kristiansand, 16.05.2019 Styret i Vaagsbyen Dagligvare AS			
 Tor Olav Holen styreleder		 Rune Berntsen styremedlem	
Vaagsbyen Dagligvare AS		Side 3	



Vaagsbyen Dagligvare AS

Noter til regnskapet for 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Periodiseringen i regnskapet følger reglene for øvrige foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Felleskostnader som faktureres leietaker nettes mot felleskostnader. Ikke viderefakturerte felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet 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.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, og vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Bolig avskrives ikke.

Byggelån som knytter seg til oppføring for eie/utleie klassifiseres som langsiktig gjeld fra første opptrekk såfremt avtalen om byggelånet inneholder tilsagn om langsiktig finansiering ved byggelånets utløp. Dersom det ikke foreligger slikt tilsagn om langsiktig finansiering klassifiseres byggelånet ut fra de generelle kravene i regnskapsloven, dvs. at byggelån som skal tilbakebetales innen ett år klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende, etter fradrag for påregnelig tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % i 2017 og 22% i 2018 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Annet

I 2018 har en endret klassifiseringen av konsernkontoordningen slik at selskapet nå viser opptrekk/inntestående i ordningen som konsernmellomværende. I 2017 var opptrekk/inntestående vist som gjeld til kredittinstitusjoner/bankinnskudd. Sammenligningstall for 2017 er ikke omarbeidet.

Note 1	Egenkapital				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	225 000	1 900 000	957 914	1 330 542	4 413 456
Årets resultat	0	0	0	556 585	556 585
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	0	3 932 696	0	3 932 696
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	-3 932 696	-1 887 127	-5 819 823
Egenkapital pr. 31.12.	225 000	1 900 000	957 914	0	3 082 914

Note 2	Tomter, bygninger og fast eiendom			
	Tomt	Forretningsbygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	560 248	16 134 791	2 847 442	19 542 481
Tilgang	0	1 520 774	1 011 716	2 532 490
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	560 248	17 655 565	3 859 158	22 074 971
Herav byggelånsrente	0	339 285	0	339 285
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	-5 291 369	-1 437 631	-6 729 000
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	-1 628 115	-1 418 242	-3 046 357
Balanseført verdi pr 31.12	560 248	10 736 084	1 003 285	12 299 617
Årets avskrivninger	0	327 826	293 175	621 000
Årets nedskrivning	0	5 291 369	1 437 631	6 729 000
Økonomisk levetid		50 år	10 år	



Vaagsbyen Dagligvare AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

Navn	Antall	Pålydende	Balanseført	Eierandel	Stemmeandel
Kruse Smith Eiendom AS	1 000	225	225 000	100 %	100 %
Totalt	1 000	225	225 000	100 %	100 %

Alle aksjer har like rettigheter.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Kruse Smith AS Gruppen. Dette kan fås utlevert fra selskapets kontorer i Kristiansand.

Note 4 Skattekostnad

Skattemessig resultat og årets skattekostnad	2018	2017
Resultat før skatt	787 874	864 987
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-7 558 212	-987 735
Endring midlertidige forskjeller	6 770 338	122 748
Endring underskudd til fremføring	0	0
Skattemessig resultat	0	0

Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
Endring utsatt skatt	-1 557 178	-29 460
Effekt av endret skattesats fra 23% til 22%	50 078	-17 626
Effekt av mottatt konsernbidrag	1 738 389	237 056
Netto skattekostnad	231 289	189 971

Utsatt skatt/skattefordel	2017	2017
Driftsmidler	-4 903 143	1 893 355
Gevinst og tapskonto	-104 640	-130 800
Netto midlertidige forskjeller	-5 007 783	1 762 555
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-5 007 783	1 762 555
Utsatt skatt/utsatt skattefordel (-) 22% og 23%	-1 101 712	405 388

Note 5 Ansatte, honorar mv.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapet ledelse. Det er ingen ansatte i selskapet og folgelig ingen lønnskostnad.

Revisor

	2018	2017
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Revisjon inkl teknisk utarbeidelse av regnskap	14 500	12 500
Bistand skatt inkl teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	0	0
Attestasjonsoppdrag	0	0
Andre tjenester	4 000	0
Sum godtgjørelse til revisor ekskl. mva	18 500	12 500

I posten annen driftskostnad inngår leie av parkeringsplasser for fremleie fra Vaagsbyen Næringsutleie AS med kr 91 202 for de første 5 mnd. Etter det er det betalt en engangskompensasjon på kr 750 000 for utkjop av leieavtalen mot Vaagsbyen Næringsutleie AS.

Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper

Konsernmellomværende:

Konsernfordring	2018	2017
Kruse Smith Eiendom AS. til gode konsernbidrag	3 932 696	0
Totalt	3 932 696	0



Vaagsbyen Dagligvare AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 Mellomværende med nærstående selskaper (forts)

Konserngjeld	2018	2017
Vaagsbyen Næringsutleie AS	762 814	0
Kruse Smith Eiendom AS	1 009 760	0
Kruse Smith Eiendom AS (inngår i konsernkontoordningen)*	302 802	0
Kruse Smith Eiendom AS, skyldig konsernbidrag	7 558 212	987 735
Totalt	9 633 588	987 735

Mellomværende er rentebelastet

* Flerkontosystem.

Selskapet er deltaker i et flerkontosystem hvor Kruse Smith Eiendom AS er innehaver av hovedkonto mot bank. I selskapsregnskapet vises saldo på konsernkonto pr 31.12.2018 som konsernmellomværende. Deltakerne i kontosystemet er soldidarisk ansvarlige ovenfor banken.

Inkludert i leverandorgjeld er det gjeld til følgende nærstående parter

	2018	2017
Kruse Smith Entreprenør AS (inkludert i leverandorgjeld)	21 456	16 775
Totalt	21 456	16 775

Note 7 Gjeld, pantstillelser mv.

	2018	2017
Gjeld som er sikret ved pant	4 250 000	12 750 000
Balanseført verdi av eiendom pantsatt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon	12 299 617	17 117 125
Gjeld til kredittinstitusjon med forfall senere enn 5 år	0	0

Opprinnelig lån ble nedregulert med kr 8 500 000 i februar 2018. Det nye lånet på kr 4 250 000 innvilges avdragsfritt inntill ny leietaker er på plass, deretter er det en avtale med bank om å inngå en ny avtale. Det er ikke inngått en slik ny avtale med bank i 2018.

Note 8 Annen driftsinntekt

Spesifikasjon av annen driftsinntekt

	2018	2017
Engangskompensasjon, utkjøp av leieavtale, avgiftsfritt	9 500 000	0
Sum leieinntekt	9 500 000	0



Til generalforsamlingen i Vaagsbyen Dagligvare AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vaagsbyen Dagligvare AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettvise 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, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vaagsbyen Dagligvare 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 16. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)

