



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 794
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Green
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	1	12 427 000	12 206 000
Sum inntekter		12 427 000	12 206 000
Kostnader			
Varekostnad	8		
Avskrivning av driftsmidler	3	9 203 000	9 173 000
Annen driftskostnad	2	666 000	1 037 000
Sum kostnader		9 869 000	10 210 000
Driftsresultat		2 557 000	1 995 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		32 000	28 000
Sum finansinntekter		32 000	28 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	256 000	233 000
Annen rentekostnad	7	5 501 000	5 824 000
Annen finanskostnad		189 000	
Sum finanskostnader		5 946 000	6 057 000
Netto finans		-5 914 000	-6 029 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 357 000	-4 033 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-738 000	-877 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 618 000	-3 157 000
Årsresultat		-2 618 000	-3 157 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 618 000	-3 157 000
Totalresultat		-2 618 000	-3 157 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 618 000	-3 157 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 618 000	-3 157 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 986 000	2 207 000
Sum immaterielle eiendeler		2 986 000	2 207 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	121 066 000	129 544 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	4 290 000	4 860 000
Sum varige driftsmidler		125 355 000	134 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		53 000	75 000
Sum finansielle anleggsmidler		53 000	75 000
Sum anleggsmidler		128 394 000	136 687 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	218 000	928 000
Andre kortsiktige fordringer	8	665 000	1 697 000
Sum fordringer		882 000	2 626 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 897 000	663 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 897 000	663 000
Sum omløpsmidler		59 779 000	3 289 000
SUM EIENDELER		188 174 000	139 976 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		886 000	886 000
Udekket tap		6 541 000	3 923 000
Sum opptjent egenkapital		-5 655 000	-3 037 000
Sum egenkapital	5	6 345 000	8 963 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	180 000 000	120 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	120 400 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	120 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	598 000	1 127 000
Betalbar skatt	6	40 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	1 191 000	9 485 000
Sum kortsiktig gjeld		1 828 000	10 612 000
Sum gjeld		181 828 000	131 012 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 174 000	139 976 000



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2020

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm. Leieinntektene er på nivå med fjoråret. Selskapet går likevel med underskudd, primært som følge av høye avskrivninger og finanskostnader.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Selskapet har negative resultater grunnet høye regnskapsmessige avskrivninger for nybygget, men positiv kontantstrøm fra driften. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av fire menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Egil H. Vedal
Styremedlem

Kristian Green
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal
Styremedlem



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt	1	12 427	12 206
Sum driftsinntekter		12 427	12 206
Avskrivning av driftsmidler	3	9 203	9 173
Annen driftskostnad	2	666	1 037
Sum driftskostnader		9 869	10 210
Driftsresultat		2 557	1 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	28
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	256	233
Annen rentekostnad	7	5 501	5 824
Annen finanskostnad		189	0
Resultat av finansposter		-5 914	-6 029
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 357	-4 033
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-738	-877
Ordinært resultat		-2 618	-3 157
Årsresultat		-2 618	-3 157
Overføringer			
Overført til udekket tap		-2 618	-3 157
Sum overføringer		-2 618	-3 157



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 986	2 207
Sum immaterielle eiendeler		2 986	2 207
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	121 066	129 544
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	4 290	4 860
Sum varige driftsmidler		125 355	134 405
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		53	75
Sum finansielle anleggsmidler		53	75
Sum anleggsmidler		128 394	136 687
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	218	928
Andre kortsiktige fordringer	8	665	1 697
Sum fordringer		882	2 626
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 897	663
Sum omløpsmidler		59 779	3 289
Sum eiendeler		188 174	139 976



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		886	886
Udekket tap		<u>-6 541</u>	<u>-3 923</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 655</u>	<u>-3 037</u>
Sum egenkapital	5	<u>6 345</u>	<u>8 963</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>180 000</u>	<u>120 400</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>180 000</u>	<u>120 400</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	598	1 127
Betalbar skatt	6	40	0
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>1 191</u>	<u>9 485</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 828</u>	<u>10 612</u>
Sum gjeld		<u>181 828</u>	<u>131 012</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>188 174</u>	<u>139 976</u>

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Egil H. Vedal
Styremedlem

Kristian Green
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal
Styremedlem



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-3 357	-4 033
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	29	12
Ordinære avskrivninger	9 203	9 173
Endring i kundefordringer	711	537
Endring i leverandørgjeld	-529	-3 284
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 241	6 394
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 183	8 798
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	16
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-183	-3 239
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-183	-3 223
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	180 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-120 400	-5 600
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	59 600	-5 600
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	58 233	-25
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	663	688
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	58 897	663



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1 000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2020	2019
Leieinntekter	12 427	12 205 578

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	19	17
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	19	17

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	18 243	163 113	6 489	187 845
Tilgang	0	121	63	183
Avgang	0	-100	0	-100
Anskaffelseskost 31.12.2020	18 243	163 134	6 551	187 928
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	0	-51 812	-1 628	-53 440
Avgang	0	71	0	71
Årets avskrivninger	0	-8 570	-633	-9 203
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	0	-60 312	-2 261	-62 573
Bokført verdi per 31.12.2020	18 243	102 823	4 290	125 355

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	-	10 år - 50 år	5 år - evig

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

Side 8

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	12 000	886	-3 923	8 963
Årets resultat	0	0	-2 618	-2 618
Egenkapital pr. 31.12.2020	12 000	886	-6 541	6 345

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-3 357	-4 033
Permanente forskjeller	0	49
Endring i midlertidige forskjeller	3 538	2 848
Mottatt konsernbidrag	0	1 136
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
Årets skattegrunnlag	181	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	40	-250
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	250
Sum betalbar skatt i balansen	40	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	40	0
Endring i utsatt skattefordel	-778	-877
Skattekostnad ordinært resultat	-738	-877

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-12 901	-9 196	3 706
Gevinst – og tapskonto	-670	-837	-167
Netto midlertidige forskjeller	-13 571	-10 033	3 538

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1	-1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13 571	-10 033	3 537

Utsatt skattefordel (22 %)	-2 986	-2 207	778
-----------------------------------	---------------	---------------	------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 357	-4 033
Beregnet skatt av resultat før skatt	-738	-887
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	11
Sum	-738	-877
Effektiv skattesats	22,0 %	21,7 %



Note 7 Langsiktige og kortsiktige fordringer

Langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 000	120 400
Sum andre langsiktig fordringer	180 000	120 400

I forbindelse med refinansiering av selskapets langsiktige lån ble tidligere pantelån innfridd høsten 2020. Nytt pantelån på 180 mill. ble tatt opp. Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2020	2019
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	121 066	129 544
Sum kundefordringer	121 066	129 544

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 56,4 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2020	2019
Resultatførte rentekostnader på renteswap	1 920	1 781
Ikke balansført urealisert verdi per 31. desember	-4 586	-4 282

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Leieinntekter	7 414	7 282
Annen driftskostnad	435	427
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	256	233

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balansførte mellomværender mot nærstående parter

Kortsiktige fordringer	2020	2019
Kundefordringer mot konsernselskaper	82	542
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	0	1 136
Sum	82	1 678

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	7 971
Sum	0	7 971

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige.



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap

2020

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm leieinntektene er på nivå med fjoråret. Selskapet går likevel med underskudd, primært som følge av høye avskrivninger og finanskostnader.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Selskapet har negative resultater grunnet høye regnskapsmessige avskrivninger for nybygget, men positiv kontantstrøm fra driften. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av fire menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Egil H. Vedal
Styremedlem

Kristian Green
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal
Styremedlem



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt	1	12 427	12 206
Sum driftsinntekter		12 427	12 206
Avskrivning av driftsmidler	3	9 203	9 173
Annen driftskostnad	2	666	1 037
Sum driftskostnader		9 869	10 210
Driftsresultat		2 557	1 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	28
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	256	233
Annen rentekostnad	7	5 501	5 824
Annen finanskostnad		189	0
Resultat av finansposter		-5 914	-6 029
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 357	-4 033
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-738	-877
Ordinært resultat		-2 618	-3 157
Årsresultat		-2 618	-3 157
Overføringer			
Overført til udekket tap		-2 618	-3 157
Sum overføringer		-2 618	-3 157



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 986	2 207
Sum immaterielle eiendeler		2 986	2 207
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	121 066	129 544
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	4 290	4 860
Sum varige driftsmidler		125 355	134 405
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		53	75
Sum finansielle anleggsmidler		53	75
Sum anleggsmidler		128 394	136 687
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	218	928
Andre kortsiktige fordringer	8	665	1 697
Sum fordringer		882	2 626
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 897	663
Sum omløpsmidler		59 779	3 289
Sum eiendeler		188 174	139 976

**Vækerøveien 3 AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		886	886
Udekket tap		-6 541	-3 923
Sum opptjent egenkapital		-5 655	-3 037
Sum egenkapital	5	6 345	8 963
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	180 000	120 400
Sum langsiktig gjeld		180 000	120 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	598	1 127
Betalbar skatt	6	40	0
Annen kortsiktig gjeld	8	1 191	9 485
Sum kortsiktig gjeld		1 828	10 612
Sum gjeld		181 828	131 012
Sum egenkapital og gjeld		188 174	139 976

Anders Vedal
StyrelederOslo, 23.03.2021
Styret i Vækerøveien 3 ASEgil H. Vedal
StyremedlemOle K. Vedal
StyremedlemKristian Green
Styremedlem/daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-3 357	-4 033
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	29	12
Ordinære avskrivninger	9 203	9 173
Endring i kundefordringer	711	537
Endring i leverandørgjeld	-529	-3 284
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-7 241	6 394
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 183	8 798
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	16
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-183	-3 239
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-183	-3 223
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	180 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-120 400	-5 600
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	59 600	-5 600
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	58 233	-25
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	663	688
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	58 897	663



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1 000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2020	2019
Leieinntekter	12 427	12 205 578

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	19	17
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	19	17

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	18 243	163 113	6 489	187 845
Tilgang	0	121	63	183
Avgang	0	-100	0	-100
Anskaffelseskost 31.12.2020	18 243	163 134	6 551	187 928
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	0	-51 812	-1 628	-53 440
Avgang	0	71	0	71
Årets avskrivninger	0	-8 570	-633	-9 203
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	0	-60 312	-2 261	-62 573
Bokført verdi per 31.12.2020	18 243	102 823	4 290	125 355

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	-	10 år - 50 år	5 år - evig

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

Side 8

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	12 000	886	-3 923	8 963
Årets resultat	0	0	-2 618	-2 618
Egenkapital pr. 31.12.2020	12 000	886	-6 541	6 345

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-3 357	-4 033
Permanente forskjeller	0	49
Endring i midlertidige forskjeller	3 538	2 848
Mottatt konsernbidrag	0	1 136
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
Årets skattegrunnlag	181	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	40	-250
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	250
Sum betalbar skatt i balansen	40	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	40	0
Endring i utsatt skattefordel	-778	-877
Skattekostnad ordinært resultat	-738	-877

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-12 901	-9 196	3 706
Gevinst – og tapskonto	-670	-837	-167
Netto midlertidige forskjeller	-13 571	-10 033	3 538

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1	-1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13 571	-10 033	3 537

Utsatt skattefordel (22 %)	-2 986	-2 207	778
-----------------------------------	---------------	---------------	------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 357	-4 033
Beregnet skatt av resultat før skatt	-738	-887
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	11
Sum	-738	-877
Effektiv skattesats	22,0 %	21,7 %



Note 7 Langsiktige og kortsiktige fordringer

Langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 000	120 400
Sum andre langsiktig fordringer	180 000	120 400

I forbindelse med refinansiering av selskapets langsiktige lån ble tidligere pantelån innfridd høsten 2020. Nytt pantelån på 180 mill. ble tatt opp. Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2020	2019
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	121 066	129 544
Sum kundefordringer	121 066	129 544

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 56,4 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2020	2019
Resultatførte rentekostnader på renteswap	1 920	1 781
Ikke balansført urealisert verdi per 31. desember	-4 586	-4 282

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Leieinntekter	7 414	7 282
Annen driftskostnad	435	427
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	256	233

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balansførte mellomværender mot nærstående parter

Kortsiktige fordringer	2020	2019
Kundefordringer mot konsernselskaper	82	542
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	0	1 136
Sum	82	1 678

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	7 971
Sum	0	7 971

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vækerøveien 3 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på tkr 2 618. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Styret 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 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor