



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 203 343  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: VEITVET SENTERET DA  
Forretningsadresse: Oscars gate 53-55  
0258 OSLO

### 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: Halvor Alexander Krafft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2019

### 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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	13 314 432	13 800 061
Annen driftsinntekt		243 356	225 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 557 788</b>	<b>14 026 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 046 537	3 764 652
Annen driftskostnad	2, 6	41 345 551	30 910 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 392 088</b>	<b>34 675 031</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 834 300</b>	<b>-20 648 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		41 895	11 654
Annen finansinntekt		27 705	25 138
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 600</b>	<b>36 792</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 435 546	2 299 822
Annen rentekostnad		3 166	4 468
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 438 712</b>	<b>2 304 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 369 112</b>	<b>-2 267 498</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	3, 3, 3		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Konsernbidrag	3, 3		
Udekket tap	3, 3		
Overføringer til/fra annen egenkapital	3, 3	-35 203 412	-22 916 491
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 482 681	63 040 584
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 647	150 947
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4, 7	<b>91 611 328</b>	<b>63 191 531</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 611 328</b>	<b>63 191 531</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		953 792	31 197
Andre fordringer		1 184 024	3 130 254
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 137 816</b>	<b>3 161 451</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 217	12 408 053
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 024 217</b>	<b>12 408 053</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 162 032</b>	<b>15 569 504</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 773 361</b>	<b>78 761 035</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 8	26 000 000	26 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		90 714 739	56 589 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-90 714 739</b>	<b>-56 589 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>-64 714 739</b>	<b>-30 589 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	154 826 026	98 790 480
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 826 026</b>	<b>98 790 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 826 026</b>	<b>98 790 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		4 087 104	10 419 551
Betalbar skatt	9		
Utbytte	3		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		574 969	140 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 662 074</b>	<b>10 560 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 488 100</b>	<b>109 350 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 773 361</b>	<b>78 761 035</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Veitvet Senteret DA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Veitvet Senteret DA' årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

### 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Tommy Benum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: A\680-E\UAE-4-K\HDC8-MLCN2-UB58R-1P3YG



# 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."*

## Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-05-03 07:43:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: A\6BC-EUAE4-KHD08-MLONZ-UB58N-1P3YG

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2018  
Veitvet Senteret DA**



## Resultatregnskap

### Veitvet Senteret DA

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter	1	13 314 432	13 800 061
Annen driftsinntekt		243 356	225 977
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 557 788</b>	<b>14 026 038</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	3 046 537	3 764 652
Annen driftskostnad	2, 6	41 345 551	30 910 379
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>44 392 088</b>	<b>34 675 031</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 834 300</b>	<b>-20 648 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		41 895	11 654
Annen finansinntekt		27 705	25 138
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 435 546	2 299 822
Annen rentekostnad		3 166	4 468
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 369 112</b>	<b>-2 267 498</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	3	-35 203 412	-22 916 491
<b>Sum overføringer</b>		<b>-35 203 412</b>	<b>-22 916 491</b>



**Balanse**  
Veitvet Senteret DA

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		91 482 681	63 040 584
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		128 647	150 947
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4, 7	<b>91 611 328</b>	<b>63 191 531</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 611 328</b>	<b>63 191 531</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		953 792	31 197
Andre kortsiktige fordringer		1 184 024	3 130 254
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 137 816</b>	<b>3 161 451</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 024 217	12 408 053
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 024 217</b>	<b>12 408 053</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 162 032</b>	<b>15 569 504</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>94 773 361</b>	<b>78 761 035</b>




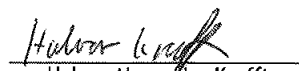
## Balanse

### Veitvet Senteret DA

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	3, 8	26 000 000	26 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-90 714 739	-56 589 492
Sum opptjent egenkapital		<u>-90 714 739</u>	<u>-56 589 492</u>
Sum egenkapital	3	<u>-64 714 739</u>	<u>-30 589 492</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	154 826 026	98 790 480
Sum annen langsiktig gjeld		<u>154 826 026</u>	<u>98 790 480</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 087 104	10 419 551
Annen kortsiktig gjeld		574 969	140 497
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 662 074</u>	<u>10 560 048</u>
Sum gjeld		<u>159 488 100</u>	<u>109 350 528</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>94 773 361</u>	<u>78 761 035</u>

Oslo, 25.04.2019  
Styret i Veitvet Senteret DA

  
Pål Erik Christophersen  
styreleder

  
Halvor Alexander Krafft  
daglig leder



## Noter til regnskapet 2018

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntektene skjer i takt med leieforholdet, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som en reduksjon i kostnader. Eventuell annen inntekt inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### 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.

#### Skatt

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt grunnet selskapsform. Skatten beregnes og fordeles på deltakerne.

#### Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår, viser forøvrig til note 8.



## Noter til regnskapet 2018

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært noen ansatte i Veitvet Senteret DA i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2018. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styrets leder.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 ekskl. mva utgjør:

Lovpålagt revisjon	55 500
Årsregnskap og ligningspapirer	25 600
Annen bistand	21 125
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>102 225</b>

### Note 3 Egenkapital

	Selskapskapital	Utbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	26 000 000	-92 000 000	35 410 508	-30 589 492
Korrigerings tidligere års feil			1 078 166	1 078 166
Årets resultat			-35 203 412	-35 203 412
<b>Pr 31.12</b>	<b>26 000 000</b>	<b>-92 000 000</b>	<b>1 285 261</b>	<b>-64 714 739</b>



## Noter til regnskapet 2018

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger	Takoverbygg og Ombygning 97/98	Ombygning 08/ 09	Kultur- og nærmiljøsent er
Anskaffelseskost 1.1	69 278 011	11 822 799	5 171 376	19 041 752
Tilgang		-	-	
Avgang				
Anskaffelseskost 31.12	69 278 011	11 822 799	5 171 376	19 041 752
Oppskrevet før 1.1				
Akk. avskrivninger 31.12	-43 899 031	-5 264 419	-2 514 964	-6 786 288
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>25 378 980</b>	<b>6 558 380</b>	<b>2 656 412</b>	<b>12 255 464</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-1 385 561</b>	<b>-205 607</b>	<b>-258 569</b>	<b>-720 800</b>
Avskrivningsplan	50 år	50 år	20 år	20 år
	Ombygning 15/16	Ombygging 17/18	Transportm verktøy	Sum
Anskaffelseskost 1.1	4 750 440	7 795 413	333 545	115 856 162
Tilgang		30 223 128		
Avgang			-	0
Anskaffelseskost 31.12	4 750 440	38 018 541	333 545	148 416 464
Oppskrevet før 1.1				0
Akk. avskrivninger 31.12				0
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>4 383 115</b>	<b>40 250 332</b>	<b>128 647</b>	<b>91 611 328</b>
				0
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-296 600</b>	<b>-157 100</b>	<b>-22 300</b>	<b>-3 046 537</b>
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	10 år	5 år	0



## Noter til regnskapet 2018

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld	2018	2017
Langsiktig lån fra selskap i samme konsern	-154 630 046	-98 594 500

### Renter på langsiktig gjeld

Renter på lån fra selskap i samme konsern	4 435 546	2 299 822
---	-----------	-----------

### Note 6 Konserninterne administrative tjenester

Nærserter Utvikling AS utfører administrative tjenester for selskapet og har ansvaret for den daglige driften av selskapet. Disse kostnadene blir utfakturert fra Nærserter Utvikling AS til datterselskapene med bakgrunn i det enkelte selskaps sine leieinntekter.

### Note 7 Pant og sikkerhetsstillelser

Deltaker i Veitvet Senteret DA, Nærserter Utvikling AS, har lån hos DNB ASA hvor det er stilt sikkerhet i morselskapets underliggende eiendommer, herunder Veitvet Senter.

	2018	2017
Bokført verdi pantsatte eiendeler	72 451 958	63 040 584

### Note 8 - Deltakere

	Eierandel
Nærserter Utvikling AS	99 %
Veitvet Senteret Holding AS	1 %
<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>

Ved henvendelse til morselskapet kan konsernregnskap som inkluderer Veitvet Senteret DA utleveres. Wahl Eiendom Holding AS (org. nr 921 650 744) har forretningsadresse Oscarsgate 53-55, 0258 Oslo.



## Noter til regnskapet 2018

### Note 9 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2018	2017
Ordinært resultat før skatt	-35 203 412	-22 916 491
Permanente forskjeller	2 000	4 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 824 614	314 626
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-33 376 798</b>	<b>-22 597 866</b>

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-5 609 146	-2 451 192	3 157 954
Fordringer	-137 798	-1 471 137	-1 333 339
<b>Sum</b>	<b>-5 746 944</b>	<b>-3 922 329</b>	<b>1 824 614</b>