



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 494 711
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEIBY & BENTZEN AS
Forretningsadresse: Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Peer Veiby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 973 406	5 173 598
Sum inntekter		4 973 406	5 173 598
Kostnader			
Varekostnad		2 446 721	2 604 071
Lønnskostnad	3	629 579	582 206
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	562 547	577 568
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3	169 386	540 574
Sum kostnader		3 808 233	4 304 420
Driftsresultat		1 165 173	869 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			343
Sum finansinntekter			343
Annen rentekostnad		751 378	764 001
Annen finanskostnad		10 322	397
Sum finanskostnader		761 700	764 398
Netto finans		-761 700	-764 055
Ordinært resultat før skattekostnad		403 473	105 124
Skattekostnad på ordinært resultat	2	84 250	17 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 223	87 392
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	2		
Årsresultat		319 223	87 392
Årsresultat etter minoritetsinteresser		319 223	87 392
Totalresultat		319 223	87 392



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		600 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-280 777	87 392
Sum overføringer og disponeringer		319 223	87 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	21 164 489	21 625 004
Maskiner og anlegg	1		
Skip, rigger, fly og lignende	1		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	393 850	471 521
Sum varige driftsmidler		21 558 338	22 096 524
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	7	60 100	60 100
Sum finansielle anleggsmidler		60 100	60 100
Sum anleggsmidler		21 618 438	22 156 624
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		269 445	547 244
Andre fordringer	7	302 715	136 039
Sum fordringer		572 159	683 283
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	535 191	75 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 191	75 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum omløpsmidler		1 107 350	758 821
SUM EIENDELER		22 725 789	22 915 445
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		336 033	616 810
Sum opptjent egenkapital		336 033	616 810
Sum egenkapital	5	2 336 033	2 616 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	289 427	205 177
Sum avsetninger for forpliktelser		289 427	205 177
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 251 895	19 853 511
Sum annen langsiktig gjeld		19 251 895	19 853 511
Sum langsiktig gjeld		19 541 322	20 058 688
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 498	103 159
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		41 988	42 917
Utbytte		600 000	
Annen kortsiktig gjeld		135 948	93 872
Sum kortsiktig gjeld		848 434	239 947
Sum gjeld		20 389 756	20 298 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 725 789	22 915 445



BDO AS
Leirvollen 21A, 3736 Skien
Løkkebakken 24, 3770 Kragerø

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Veiby & Bentzen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Veiby & Bentzen AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 rettvisende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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 regnskapet, 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 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 bokføringskikk i Norge.

Skien, 20. april 2018
BDO AS

Stein Knutsen
Registrert revisor



ÅRSREGNSKAP
2017

Veiby & Bentzen AS

990 494 711



Resultatregnskap Veiby & Bentzen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter		1 812 768	1 543 580
Salgsinntekt		3 160 638	3 630 018
Sum driftsinntekter		4 973 406	5 173 598
Varekostnad		2 446 721	2 604 071
Lønnskostnad	3	629 579	582 206
Avskrivninger	1	562 547	577 568
Annen driftskostnad	3	169 386	540 574
Sum driftskostnader		3 808 233	4 304 420
Driftsresultat		1 165 173	869 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	343
Annen rentekostnad		751 378	764 001
Annen finanskostnad		10 322	397
Resultat av finansposter		-761 700	-764 055
Ordinært resultat før skattekostnad		403 473	105 124
Skattekostnad på ordinært resultat	2	84 250	17 732
Ordinært resultat		319 223	87 392
Årsresultat		319 223	87 392
Overføringer			
Avsatt til utbytte		600 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	87 392
Overført fra annen egenkapital		280 777	0
Sum overføringer		319 223	87 392




Balanse
Veiby & Bentzen AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	21 164 489	21 625 004
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	<u>393 850</u>	<u>471 521</u>
Sum varige driftsmidler		21 558 338	22 096 524
Investeringer i aksjer og andeler	7	<u>60 100</u>	<u>60 100</u>
Sum finansielle anleggsmidler		60 100	60 100
Sum anleggsmidler		21 618 438	22 156 624
Fordringer			
Kundefordringer		269 445	547 244
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>302 715</u>	<u>136 039</u>
Sum fordringer		572 159	683 283
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	535 191	75 538
Sum omløpsmidler		1 107 350	758 821
Sum eiendeler		22 725 789	22 915 445

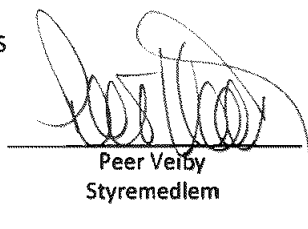


Balanse
Veiby & Bentzen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>336 033</u>	<u>616 810</u>
Sum opptjent egenkapital		336 033	616 810
Sum egenkapital	5	2 336 033	2 616 810
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	<u>289 427</u>	<u>205 177</u>
Sum avsetning for forpliktelser		289 427	205 177
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>19 251 895</u>	<u>19 853 511</u>
Sum annen langsiktig gjeld		19 251 895	19 853 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 498	103 159
Skyldig offentlige avgifter		41 988	42 917
Utbytte		600 000	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>135 948</u>	<u>93 872</u>
Sum kortsiktig gjeld		848 434	239 947
Sum gjeld		20 389 756	20 298 635
Sum egenkapital og gjeld		22 725 789	22 915 445


Erling G. R. Bentzen
Styreleder

Hønefoss, 19.04.2018
Styret i Veiby & Bentzen AS


Peer Veiby
Styremedlem



VB Eiendomsinvest AS, noter 2017

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leasing av driftsmidler er kostnadsført. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad som fordeles over leasingperioden.

Investeringer i andre selskaper

Investeringer i andre selskaper vurderes etter kostmetoden. Mottatt utbytte registreres som inntekt i det året som det mottas.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).



VB Eiendomsinvest AS, noter 2017

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	24 034 482	1 772 228	25 806 710
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		24 361	24 361
= Anskaffelseskost 31.12.17	24 034 482	1 796 589	25 831 071
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	2 869 994	1 402 742	4 272 736
= Bokført verdi 31.12.17	21 164 488	393 847	21 558 335
Årets ordinære avskrivninger	460 516	102 033	562 549
Økonomisk levetid	0-50 år	5 år	



VB Eiendomsinvest AS, noter 2017

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	84 250	17 732
Skattekostnad ordinært resultat	84 250	17 732
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	403 473	105 124
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-311 746	-379 895
Anvendelse av fremførbart underskudd	-91 727	0
Skattepliktig inntekt	0	-274 771
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	2 851 128	2 526 398	-324 730
Gevinst – og tapskonto	51 935	64 919	12 984
Sum	2 903 063	2 591 317	-311 746
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 644 685	-1 736 412	-91 727
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 258 377	854 904	-403 473
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	289 427	205 177	-84 250



VB Eiendomsinvest AS, noter 2017

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	512 622	491 508
Arbeidsgiveravgift	77 053	73 013
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	39 904	17 685
Sum	629 579	582 206

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styre eller daglig leder.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 25 800.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

Note 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen i VB Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000
Sum	2 000	1 000	2 000 000

Eierstruktur

Selskapets aksjonærer pr. 31.12:

	Antall	Eierandel
Veiby Invest AS	1 000	50
Hygga Holding AS	1 000	50
Totalt antall aksjer	2 000	100



VB Eiendomsinvest AS, noter 2017

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2017	2 000 000	0	0	616 810	2 616 810
Årets resultat				319 223	319 223
Utbytte				-600 000	-600 000
Pr 31.12.2017	2 000 000	0	0	336 033	2 336 033

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant

Gjeld til kredittinstitusjoner	19 251 895
Sum	19 251 895

Balanseført verdi av pantsatt eiendeler **21 558 338**

Av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller 12.400.000 om mer enn 5 år.

NOTE 7 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK M.V.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Mitt Sentralbord AS	50 %	55.000	55.000
Actionsales		5.100	5.100
Sum		60.100	60.100

Det er gitt aksjonærlån til Mitt Sentralbord med kr 170.000.

NOTE 8 BANKINNSKUDD

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 24 216.