



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 994 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 6
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Erik Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		486 487	1 007 748
Annen driftskostnad	1	211 749	191 027
Sum kostnader		698 236	1 198 775
Driftsresultat		-698 236	-1 198 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 310	129
Sum finansinntekter		21 310	129
Annen rentekostnad		4 527	138
Sum finanskostnader		4 527	138
Netto finans		16 784	-8
Ordinært resultat før skattekostnad		-681 452	-1 198 784
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-681 452	-1 198 784
Årsresultat		-681 452	-1 198 784
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-681 452	-1 198 784
Totalresultat		-681 452	-1 198 784
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-681 452	-1 198 784
Sum overføringer og disponeringer		-681 452	-1 198 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 4	102 557 244	93 276 598
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 114 391	1 770 000
Konsernfordringer	5	681 452	10 273 117
Sum fordringer		1 795 843	12 043 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	148 065	141 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 065	141 282
Sum omløpsmidler		53 222 530	58 822 698
SUM EIENDELER		53 222 530	58 822 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	18 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	32 337 969	38 194 542
Sum annen langsiktig gjeld		50 337 969	56 194 542
Sum langsiktig gjeld		50 337 969	56 194 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		828 483	611 580
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 856 078	1 816 576
Sum kortsiktig gjeld		2 684 561	2 428 156
Sum gjeld		53 022 530	58 622 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 222 530	58 822 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502626

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 994 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 6
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Erik Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 989 994 891
VEIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		486 487	1 007 748
Annen driftskostnad	1	211 749	191 027
Sum kostnader		698 236	1 198 775
Driftsresultat		-698 236	-1 198 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 310	129
Sum finansinntekter		21 310	129
Annen rentekostnad		4 527	138
Sum finanskostnader		4 527	138
Netto finans		16 784	-8
Ordinært resultat før skattekostnad		-681 452	-1 198 784
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-681 452	-1 198 784
Årsresultat		-681 452	-1 198 784
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-681 452	-1 198 784
Totalresultat		-681 452	-1 198 784
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-681 452	-1 198 784
Sum overføringer og disponeringer		-681 452	-1 198 784



Organisasjonsnr: 989 994 891
VEIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 4	102 557 244	93 276 598
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
	5	1 114 391	1 770 000
Konsernfordringer	5	681 452	10 273 117
Sum fordringer		1 795 843	12 043 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	4	148 065	141 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 065	141 282
Sum omløpsmidler		53 222 530	58 822 698
SUM EIENDELER		53 222 530	58 822 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		200 000	200 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	18 000 000	18 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	32 337 969	38 194 542



Sum annen langsiktig gjeld		50 337 969	56 194 542
Sum langsiktig gjeld		50 337 969	56 194 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		828 483	611 580
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 856 078	1 816 576
Sum kortsiktig gjeld		2 684 561	2 428 156
Sum gjeld		53 022 530	58 622 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 222 530	58 822 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 989 994 891
VEIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Christof Pedersen
2024-04-12

 BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2024-04-12

 BankID Signing
Nils Bjette Agedal
2024-04-12

Årsregnskap 2023 Veia Eiendom AS

Org.nr.: 989 994 891



RESULTATREGNSKAP

VEIA EIENDOM AS

BankID Signing
Christer Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Nils Bjarte Agedal
2024-04-12

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Varekostnad		486 487	1 007 748
Annen driftskostnad	1	211 749	191 027
Sum driftskostnader		698 236	1 198 775
Driftsresultat		-698 236	-1 198 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 310	129
Annen rentekostnad		4 527	138
Resultat av finansposter		16 784	-8
Resultat før skattekostnad		-681 452	-1 198 784
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Årsresultat		-681 452	-1 198 784
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		681 452	1 198 784
Sum overføringer		-681 452	-1 198 784

VEIA EIENDOM AS

SIDE 2



BALANSE

VEIA EIENDOM AS



Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Varer under tilvirkning			
Boligprosjekt	3, 4	51 278 622	46 638 299
Sum varer under tilvirkning		51 278 622	46 638 299
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 114 391	1 770 000
Konsernfordringer	5	681 452	10 273 117
Sum fordringer		1 795 843	12 043 117
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	148 065	141 282
Sum omløpsmidler		53 222 530	58 822 698
Sum eiendeler		53 222 530	58 822 698



BALANSE

VEIA EIENDOM AS

BankID Signing
Christer Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Nils Bjarte Ågedal
2024-04-12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum egenkapital		200 000	200 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	18 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	32 337 969	38 194 542
Sum annen langsiktig gjeld		50 337 969	56 194 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		828 483	611 580
Annen kortsiktig gjeld		1 856 078	1 816 576
Sum kortsiktig gjeld		2 684 561	2 428 156
Sum gjeld		53 022 530	58 622 698
Sum egenkapital og gjeld		53 222 530	58 822 698

Drammen, 12.04.2024
Styret i Veia Eiendom AS

Nils Bjarte Ågedal
styreleder

Christer Pedersen
styremedlem

Tom Erik Pedersen
styremedlem/daglig leder



NOTER 31.12.2023



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Boligprosjekter i egenregi

Prosjekter i egenregi behandles etter reglene for tilvirkningskontrakter med løpende avregningsmetode for inntektsføring av fortjeneste. Både dirkete og indirekte kostnader er tilført prosjektet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 1 Ansatte, godtgjørelse, lån m.m.

Veia Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det har i 2023 ikke vært utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til daglig leder styret eller nærstående parter.



NOTER 31.12.2023

BankID Signing
Christof Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2024-04-12

BankID Signing
Nils Bjarne Agedal
2024-04-12

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-681 452	-1 198 784
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 060 350	-2 711 968
Skattepliktig inntekt	-3 741 802	-3 910 752
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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	14 640 738	11 580 388	-3 060 350
Sum	14 640 738	11 580 388	-3 060 350
Akkumulert fremførbart underskudd	-30 285 107	-26 543 305	3 741 802
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 644 369	14 962 917	-681 452
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Varer under tilvirkning

Varelager	2023	2022
Boligprosjekt	51 278 622	46 638 299
Sum varelager	51 278 622	46 638 299

Selskapets fikk i 2016 og 2017 godkjent utbyggningsprosjektet Veia Hageby på totalt 11 leiligheter byggetrinn 1 og 28 i leiligheter i byggetrinn 2. Utbyggningsprosjektet er i regnskapet klassifisert som vare under tilvirkning. Selskapet behandler boligprosjekter i egenregi regnskapsmessig som langsiktig tilvirkningskontrakter (anleggskontrakter) med løpende avregningsmedtode for inntektsføring av fortjeneste. Både direkte og indirekte kostnader er fra 2015 til 2018 og igjen fra 2021 tilført prosjektet. Beholdningen av boligprosjekter i egenregi var pr 31.12.2023 kr 51.278.622,-



NOTER 31.12.2023



Note 4 Pantstillelser og garantier

	2023	
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Pantegjeld	18 000 000	18 000 000
Sum	18 000 000	18 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Boligprosjekt	51 278 622	46 638 299
Bankinnskudd	148 065	141 282
Sum	51 426 687	46 779 581

Gjelden er sikret med et pant på kr 30.000.000,-, samt at Origo Eiendom AS er medlånstaker med kr 9.000.000,-. I tillegg er eiendommen stillet som sikkerhet for lån tatt opp i Origo Eiendom AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Veia Eiendom AS er i sin helhet eid av Origo Eiendom AS, som har sitt forretningskontor i Drammen. Mellomværende med konsernselskaper pr 31.12.2023 består av følgende poster:

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	681 452	10 273 117
Sum	681 452	10 273 117
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	32 337 969	38 194 542
Sum	32 337 969	38 194 542

Av andre fordringer er kr 1.110.000,- en sikkerhet stillet fra selskapet til kjøpere knyttet til ferdigstillelse av et garasjeanlegg. Garasjeanlegget forventes fullført i 2024.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Veia Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:


	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Origo Eiendom AS	100	100,0	100,0





NOTER 31.12.2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	200 000	0	200 000
Årets resultat		-681 452	-681 452
Konsernbidrag mottatt		681 452	681 452
Pr 31.12.2023	200 000	0	200 000

 BankID Signing
Christof Pedersen
2024-04-12

 BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2024-04-12

 BankID Signing
Nils Bjette Agedal
2024-04-12



Din Revisor

Til generalforsamlingen i
Veia Eiendom AS

Din Revisor AS
Statsautoriserte
Revisorer

Muusøya 1
Postboks 811
3007 DRAMMEN

Tlf: 32 82 90 91
Faks: 32 82 90 93
NO 989 008 358 MVA

Medlemmer av
Den norske
Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Veia Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 681.452. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Code Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Drammen, 12. april 2024

Din Revisor AS

Per Espen Kristiansen
Statsautorisert revisor