



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 E. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad	1	1 007 748	148 187
Annen driftskostnad	2	191 027	91 839
Sum kostnader		1 198 775	240 026
Driftsresultat		-1 198 775	-240 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129	81
Sum finansinntekter		129	81
Annen rentekostnad		138	540
Sum finanskostnader		138	540
Netto finans		-8	-460
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 198 784	-240 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 198 784	-240 486
Årsresultat		-1 198 784	-240 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 198 784	-240 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-240 486
Overføringer annen egenkapital		-1 198 784	
Sum overføringer og disponeringer		-1 198 784	-240 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig prosjekt	1,4	46 638 299	40 876 899
Sum varer		46 638 299	40 876 899
Fordringer			
Andre fordringer	5	1 770 000	1 770 000
Konsernfordringer		10 273 117	
Sum fordringer		12 043 117	1 770 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	141 282	143 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 282	143 012
Sum omløpsmidler		58 822 698	42 789 911
SUM EIENDELER		58 822 698	42 789 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	200 000	200 000
Overkurs	7		4 690 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	4 890 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		13 764 334
Sum opptjent egenkapital			-13 764 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		200 000	-8 874 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	18 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	38 194 542	29 367 650
Sum annen langsiktig gjeld		56 194 542	47 367 650
Sum langsiktig gjeld		56 194 542	47 367 650
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		611 580	3 515 916
Annen kortsiktig gjeld		1 816 576	780 678
Sum kortsiktig gjeld		2 428 156	4 296 594
Sum gjeld		58 622 698	51 664 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 822 698	42 789 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 373804

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 E. Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.05.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad	1	1 007 748	148 187
Annen driftskostnad	2	191 027	91 839
Sum kostnader		1 198 775	240 026
Driftsresultat		-1 198 775	-240 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129	81
Sum finansinntekter		129	81
Annen rentekostnad		138	540
Sum finanskostnader		138	540
Netto finans		-8	-460
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 198 784	-240 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 198 784	-240 486
Årsresultat		-1 198 784	-240 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 198 784	-240 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-240 486
Overføringer annen egenkapital		-1 198 784	
Sum overføringer og disponeringer		-1 198 784	-240 486



Organisasjonsnr: 989 994 891
VEIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Bolig prosjekt 1,4 46 638 299 40 876 899
Sum varer 46 638 299 40 876 899

Fordringer

Andre fordringer 5 1 770 000 1 770 000
Konsernfordringer 10 273 117
Sum fordringer 12 043 117 1 770 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 4 141 282 143 012
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 141 282 143 012

Sum omløpsmidler 58 822 698 42 789 911

SUM EIENDELER 58 822 698 42 789 911

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 6,7 200 000 200 000
Overkurs 7 4 690 000
Sum innskutt egenkapital 200 000 4 890 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 7 13 764 334
Sum opptjent egenkapital -13 764 334

Sum egenkapital 200 000 -8 874 334

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 4 18 000 000 18 000 000
Langsiktig konserngjeld 5 38 194 542 29 367 650



Sum annen langsiktig gjeld	56 194 542	47 367 650
Sum langsiktig gjeld	56 194 542	47 367 650
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	611 580	3 515 916
Annen kortsiktig gjeld	1 816 576	780 678
Sum kortsiktig gjeld	2 428 156	4 296 594
Sum gjeld	58 622 698	51 664 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 822 698	42 789 911



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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



 BankID Signing
Christer Pedersen
2023-03-29

 BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2023-03-29

 BankID Signing
Nils Bjarne Ågedal
2023-03-29

**Årsregnskap 2022
for**

Veia Eiendom AS

Foretaksnr. 989994891



Veia Eiendom AS

 BankID Signing
Christer Pedersen
2023-03-29
 BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2023-03-29
 BankID Signing
Nils Bjarne Agedal
2023-03-29

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad	1	1 007 748	148 187
Annen driftskostnad	2	191 027	91 839
Sum driftskostnader		1 198 775	240 026
Sum driftsinntekter og driftskostnader		-1 198 775	-240 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		129	81
Sum finansinntekter		129	81
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		138	540
Sum finanskostnader		138	540
Sum finansinntekter og finanskostnader		-8	-460
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 198 784	-240 486
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
Årsresultat		-1 198 784	-240 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-1 198 784	0
Fremføring av udekket tap		0	-240 486
Sum overføringer og disponeringer		-1 198 784	-240 486



Veia Eiendom AS



Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Bolig prosjekt	1,4	46 638 299	40 876 899
Sum varer		46 638 299	40 876 899
Fordringer			
Andre fordringer	5	1 770 000	1 770 000
Fordringer på konsernselskap		10 273 117	0
Sum fordringer		12 043 117	1 770 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	141 282	143 012
SUM OMLØPSMIDLER		58 822 698	42 789 911
SUM EIENDELER		58 822 698	42 789 911



Veia Eiendom AS



Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	200 000	200 000
Overkurs	7	0	4 690 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	4 890 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	0	-13 764 334
Sum opptjent egenkapital		0	-13 764 334
SUM EGENKAPITAL		200 000	-8 874 334
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	18 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	5	38 194 542	29 367 650
Sum annen langsiktig gjeld		56 194 542	47 367 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 194 542	47 367 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		611 580	3 515 916
Annen kortsiktig gjeld		1 816 576	780 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 428 156	4 296 594
SUM GJELD		58 622 698	51 664 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 822 698	42 789 911

Drammen, 29. mars 2023

Bjarte Ågedal
Styrets leder

Tom Erik Pedersen
Styremedlem/Daglig leder

Christer Pedersen
Styremedlem



Veia Eiendom AS

BankID Signing
Christer Pedersen
2023-03-29

BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2023-03-29

BankID Signing
Nils Bjarte Ågedal
2023-03-29

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Boligprosjekter i egenregi

Prosjekter i egenregi behandles etter reglene for tilvirkningskontrakter med løpende avregningsmetode for inntektsføring av fortjeneste.
Både direkte og indirekte kostnader er fra 2015 til og med 2018 tilført prosjektet.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

NOTE 1 BOLIGPROSJEKTER I EGENREGI

Selskapets har i løpet av 2016 og 2017 fått godkjent utbyggingsprosjektet Veia Hageby på totalt 11 leiligheter byggetrinn 1 og 28 i leiligheter i byggetrinn 2. Utbyggingsprosjektet er derfor i regnskapet reklassifisert fra varige driftsmidler til et prosjekt i egenregi.

Selskapet behandler boligprosjekter i egenregi regnskapsmessig som langsiktig tilvirkningskontrakter (anleggskontrakter) med løpende avregningsmetode 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 31.12.2022 kr 46.638.299,-

NOTE 2 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke forpliktet til å ha en obligatorisk tjenstepensjon.
Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styrets medlemmer i 2022.
Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter.



Veia Eiendom AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 3 SKATT

	2022	2021
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22%)	0	0
For mye (lite) avsatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0
Utsatt skatt:		
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-14 962 917	-13 764 133
Utsatt skatt (skattefordel)	-3 291 842	-3 028 109

Positivt tall viser at regnskapsmessig verdi er høyere enn den skattemessige. Dette innebærer at de fremtidige skattemessige fradragene vil bli mindre enn de regnskapsmessige. Skatteeffekten av dette representerer en utsatt skatteforpliktelse. Tilsvarende viser et negativt tall at selskapet har skattemessige fradrag til gode, altså en skattemessig fordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet som 22 % av netto midlertidige forskjeller. Netto utsatt skattefordel er ikke balanseført. Dette er i tråd med godregnskapsskikk for små foretak.

NOTE 4 PANT

	2022	2021
Gjeld sikret ved pant		
Origo Eiendom AS		0
Byggelån		
Pantegjeld*	18 000 000	18 000 000
Sum	18 000 000	18 000 000

* Gjelden er sikret med et pant på kr 30.000.000,-

* I tillegg er eiendommen stillet som sikkerhet for lån tatt opp i Origo Eiendom AS

	2022	2021
Pantsatte eiendeler		
Bankinnskudd	141 282	143 012
Boligprosjekt	46 638 299	40 876 899
Sum	46 779 581	41 019 911


NOTE 5 FORDRINGER OG GJELD

	2022	2021
Langsiktig gjeld til konsernforetak		
Origo Eiendom AS	38 194 542	29 367 650
Sum	38 194 542	29 367 650
Fordringer på konsernselskap		
Konsernbidrag fra Gråterudveien Eiendomsinvest AS	10 138 750	
Konsernbidrag fra Origo Eiendom AS	134 367	
Sum	10 273 117	


Av andre fordringer er kr 1.770.000,- en sikkerhet stillet fra selskapet til kjøpere knyttet til ferdigstillelse av et garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir fullført i 2023.



Veia Eiendom AS

 BankID Signing
Christer Pedersen
2023-03-29

 BankID Signing
Tom Erik Pedersen
2023-03-29

 BankID Signing
Nils Bjarte Ågedal
2023-03-29

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 100 aksjer pålydende kr 2.000.
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Origo Eiendom AS	100	100 %

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap
Egenkapital 01.01	200 000	4 690 000	-13 764 334
Mottatt konsernbidrag		-4 690 000	14 963 118
Årets resultat			-1 198 784
<u>Egenkapital 31.12</u>	<u>200 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



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 1.198.784. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvise 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.

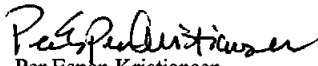


Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom 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, 29. mars 2023

Din Revisor AS


Per Espen Kristiansen
Statsautorisert revisor