



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 648 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEVLE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gamle E6 1302
7620 SKOGN

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: André Veвле
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2018

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			4 272 000
Annen driftsinntekt		5 448 000	2 136 000
Sum inntekter		5 448 000	6 408 000
Kostnader			
Avskrivning		1 817 000	1 817 000
Annen driftskostnad		220 501	253 990
Sum kostnader		2 037 501	2 070 990
Driftsresultat		3 410 499	4 337 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		415 041	371 677
Sum finansinntekter		415 041	371 677
Annen rentekostnad		223 468	289 039
Sum finanskostnader		223 468	289 039
Netto finans		191 573	82 638
Ordinært resultat før skattekostnad		3 602 072	4 419 648
Skattekostnad på ordinært resultat		964 436	1 200 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 637 636	3 219 391
Årsresultat		2 637 636	3 219 391
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 380 000	-1 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-1 257 636	-1 719 391
Sum overføringer og disponeringer		-2 637 636	-3 219 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 293 736	2 276 452
Sum immaterielle eiendeler		2 293 736	2 276 452
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 607 698	19 424 698
Sum varige driftsmidler		17 607 698	19 424 698
Sum anleggsmidler		19 901 434	21 701 150
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 405 000	2 996 111
Andre fordringer		4 468 673	5 665 818
Sum fordringer		7 873 673	8 661 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 205 860	1 242 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 205 860	1 242 068
Sum omløpsmidler		11 079 533	9 903 997
SUM EIENDELER		30 980 967	31 605 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 333 839	21 076 203
Sum opptjent egenkapital		22 333 839	21 076 203
Sum egenkapital		22 488 839	21 231 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 857 480	6 927 981
Sum annen langsiktig gjeld		5 857 480	6 927 981
Sum langsiktig gjeld		5 857 480	6 927 981
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 691	3 324
Betalbar skatt		861 720	858 786
Skyldige offentlige avgifter		216 088	262 437
Annen kortsiktig gjeld		1 517 149	2 321 416
Sum kortsiktig gjeld		2 634 648	3 445 963
Sum gjeld		8 492 128	10 373 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 980 967	31 605 147



Vevle Eiendom AS

Årsrapport for 2017

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Vevle Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekt fast eiendom		5 448 000	6 408 000
Driftskostnader			
Avskrivning	4	1 817 000	1 817 000
Annen driftskostnad	2	220 501	253 990
Sum driftskostnader		2 037 501	2 070 990
Driftsresultat		3 410 499	4 337 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		415 041	371 677
Annen finanskostnad		223 468	289 039
Netto finansposter		191 573	82 638
Ordinært resultat før skattekostnad		3 602 072	4 419 648
Skattekostnad på ordinært resultat	7	964 436	1 200 257
Årsresultat		2 637 636	3 219 391
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	1 380 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	8	1 257 636	1 719 391
Sum disponert		2 637 636	3 219 391



Vevle Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	<u>2 293 736</u>	<u>2 276 452</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 293 736</u>	<u>2 276 452</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	<u>17 607 698</u>	<u>19 424 698</u>
Sum varige driftsmidler		<u>17 607 698</u>	<u>19 424 698</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 901 434</u>	<u>21 701 150</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	<u>3 405 000</u>	<u>2 996 111</u>
Andre fordringer	6	<u>4 468 673</u>	<u>5 665 818</u>
Sum fordringer		<u>7 873 673</u>	<u>8 661 929</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 205 860</u>	<u>1 242 068</u>
Sum omløpsmidler		<u>11 079 533</u>	<u>9 903 997</u>
Sum eiendeler		<u>30 980 967</u>	<u>31 605 147</u>



Vevle Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	22 333 839	21 076 203
Sum opptjent egenkapital		22 333 839	21 076 203
Sum egenkapital		22 488 839	21 231 203
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 5	5 857 480	6 927 981
Sum annen langsiktig gjeld		5 857 480	6 927 981
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		39 691	3 324
Betalbar skatt	7	861 720	858 786
Skyldige offentlige avgifter		216 088	262 437
Annen kortsiktig gjeld	6	1 517 149	2 321 416
Sum kortsiktig gjeld		2 634 648	3 445 963
Sum gjeld		8 492 128	10 373 944
Sum egenkapital og gjeld		30 980 967	31 605 147

31. desember 2017

Skogn, 3. april 2018

Frode Vevle
styrets leder

André Vevle
daglig leder



Vevle Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter bokføres i takt med leieforholdets varighet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret i løpet av året.

Selskapet har ingen ansatte, og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2017	2016
Revisjon	11 000	10 500
Andre tjenester	10 750	12 051

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Vevle Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 3 - Pant og garantier

	2017	2016
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 857 480	6 927 981
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter	2 628 498	2 628 498
Bygninger	14 959 200	16 774 200
Øvrige	20 000	22 000
Sum	17 607 698	19 424 698

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Asfaltering	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	2 628 498	45 419 310	57 627	48 105 435
Anskaffelseskost 31.12.2017	2 628 498	45 419 310	57 627	48 105 435
Akk.avskrivning 31.12.2017	0	-21 460 110	-37 627	-21 497 737
Akk.nedskr. 31.12.2017	0	-9 000 000	0	-9 000 000
Balanseført pr. 31.12.2017	2 628 498	14 959 200	20 000	17 607 698
Årets avskrivninger	0	1 815 000	2 000	1 817 000
Økonomisk levetid		25 år	20 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 5 - Fordringer og gjeld

	2017	2016
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	577 706	1 480 671

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Kundefordringer	3 405 000	2 996 111
Lån til Black Design Interior AS	4 460 405	5 496 662
Sum	7 865 405	8 492 773
<i>Gjeld</i>		
Annen kortsiktig gjeld Vevle Invest AS	1 500 000	2 300 000



Vevle Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2017	2016
Betalbar skatt	981 720	1 358 786
Årets skatteeffekt av endret skattesats	99 728	94 852
Endring utsatt skatt	<u>-117 012</u>	<u>-253 381</u>
Årets totale skattekostnad	<u>964 436</u>	<u>1 200 257</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	3 602 072	4 419 648
Permanente forskjeller	879	1 976
Endring i midlertidige forskjeller	<u>487 551</u>	<u>1 013 522</u>
Alminnelig inntekt	4 090 502	5 435 146
Ytet konsernbidrag	<u>-500 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets skattegrunnlag	<u>3 590 502</u>	<u>3 435 146</u>
Betalbar skatt (24%) av årets skattegrunnlag	861 720	858 786

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2017	2016
Driftsmidler inkl goodwill	<u>-9 972 766</u>	<u>-9 485 215</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-9 972 766</u>	<u>-9 485 215</u>
23 % Utsatt skattefordel	-2 293 736	-2 276 452

<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24% av resultat før skatt</i>	2017
24% skatt av resultat før skatt	864 497
Permanente forskjeller (24%)	211
Årets skatteeffekt av endret skattesats	<u>99 728</u>
Beregnet skattekostnad	<u>964 436</u>



Vevle Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	155 000	21 076 203	21 231 203
Årsresultat	0	2 637 636	2 637 636
Avgitt konsernbidrag	0	-1 380 000	-1 380 000
Egenkapital 31.12.	155 000	22 333 839	22 488 839

Selskapet har avgitt skattefritt konsernbidrag på kr 1 000 000, samt skattepliktig konsernbidrag på kr 380 000 (etter skatt) til morselskapet Vevle Invest AS.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	155	1 000 kr	155 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Vevle Invest AS	155	100 %	100 %

Styrets leder og daglig leder eier aksjer indirekte gjennom sine holdingselskaper.



Building a better
working world

Statseutenserte revisorer
Ernst & Young AS

Mosjøena SA, NO 7606 Levanger

Foretaksregisteret NO 976 389 367 MVA
Tlf. +47 24 00 24 30

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vevle Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vevle Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

- » vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- » konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- » vurderer 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.

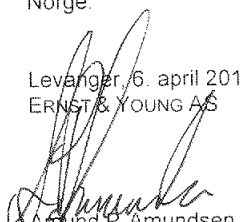
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings praksis i Norge.

Levanger, 6. april 2018
ERNST & YOUNG AS



Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor