



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 078 180
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Amsrudvegen 7
2827 HUNNDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Henriksveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2018

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, 26.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	1 826 556	1 796 786
Sum inntekter		1 826 556	1 796 786
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		523 196	515 600
Annen driftskostnad	5	466 146	599 332
Sum kostnader		989 342	1 114 932
Driftsresultat		837 214	681 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3		1 206 000
Annen renteinntekt		890	2 020
Sum finansinntekter		890	1 208 020
Annen rentekostnad		362 537	372 865
Sum finanskostnader		362 537	372 865
Netto finans		-361 647	835 156
Ordinært resultat før skattekostnad		475 567	1 517 010
Skattekostnad på ordinært resultat	6	106 151	79 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 416	1 437 117
Årsresultat		369 416	1 437 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		369 416	1 437 117
Totalresultat		369 416	1 437 117
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		300 000	1 506 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 416	-68 883
Sum overføringer og disponeringer		369 416	1 437 117



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	9 877 920	10 393 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 000	
Sum varige driftsmidler		9 968 920	10 393 520
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 277 400	1 277 400
Sum finansielle anleggsmidler		1 277 400	1 277 400
Sum anleggsmidler		11 246 320	11 670 920
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	23 415	106 463
Andre fordringer	3	124 916	1 241 463
Sum fordringer		148 331	1 347 926
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 003	879 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 003	879 084
Sum omløpsmidler		1 171 334	2 227 010
SUM EIENDELER		12 417 654	13 897 930

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital	4	1 877 400	1 877 400
Sum innskutt egenkapital		1 877 400	1 877 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 432 471	1 363 055
Sum opptjent egenkapital		1 432 471	1 363 055
Sum egenkapital	8	3 309 871	3 240 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	183 645	165 716
Sum avsetninger for forpliktelser		183 645	165 716
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 406 875	8 894 375
Sum annen langsiktig gjeld		8 406 875	8 894 375
Sum langsiktig gjeld		8 590 520	9 060 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 779	27 305
Betalbar skatt		88 222	
Skyldige offentlige avgifter		23	
Utbytte		300 000	1 506 000
Annen kortsiktig gjeld		102 240	64 079
Sum kortsiktig gjeld		517 263	1 597 384
Sum gjeld		9 107 783	10 657 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 417 654	13 897 930



VEN EIENDOM AS
Noter til regnskapet – 2017

Note 1. Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres ihht. til leieavtaler og i takt med at de er opptjent.

Klassifisering 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. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Tomter avskrives ikke. 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. 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.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Aksjer er vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 25% på grunnlag av midlertidige forskjeller 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 skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp i forhold til tidligere år.



VEN EIENDOM AS Noter til regnskapet – 2017

Note 2. Varige driftsmidler

	Inventar/ utstyr	Cellulosevn. 25	Amsrudvn. 7	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	1 399 705	10 030 369	1 860 620	13 290 694
Tilgang	98 596	0	0	0	98 596
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	98 596	1 399 705	10 030 369	1 860 620	13 389 290
Akk. avskrivninger 31.12	7 596	440 405	2 972 369	0	3 420 370
Bokført verdi pr. 31.12	91 000	959 300	7 058 000	1 860 620	9 968 920
Årets avskrivninger	7 596	28 600	487 000	0	523 196
Prosentats års avskrivninger	10 %	2-10 %	2-10 %	0	

Note 3. Aksjer i datterselskap

Selskapet eier 90 % av aksjene i Gjøvik Graveservice AS på Gjøvik.
Selskapets aksjekapital er kr 125.000.
Aksjene er vurdert til anskaffelseskost.
Selskapet hadde et underskudd på kr 1.202.105 i 2017 og overskudd på kr 2.220.289 i 2016.
Selskapets bokførte egenkapital er kr 9.908.190 pr. 31.12.17 og kr 11.110.295 pr. 31.12.16
Det er ikke utarbeidet konsernregnskap.

Det er inntektsført utbytte fra Gjøvik Graveservice AS med kr 0 i 2017 og kr 1.206.000 i 2016. Utbytte inntektsføres i avsetningsåret og er dermed bokført som fordring pr. 31.12.
Selskapet har leid ut lokaler til Gjøvik Graveservice AS for kr 785.544 i 2017 og kr 761.048 i 2016.
Det er også fakturert kr 166.329 i felleskostnader. Tilsvarende beløp i 2016 var kr 175.088
Inkludert i kundefordringer utgjør fordring på datterselskap kr 540 pr. 31.12.17 og kr 62.955 pr. 31.12.16. Inkludert i forsinket utfakturering under andre fordringer gjelder kr 58.906 Gjøvik Graveservice AS. Tilsvarende beløp i 2016 var kr 9.536.
Det har for øvrig ikke vært noen andre transaksjoner med selskapet.

Note 4. Aksjeeiere

Aksjekapitalen på 1 877 400 kr består av 600 aksjer pålydende kr 3 129,- pr. aksje.

Selskapets aksjonær per 31.12.17:

Aksjeeier:	Verv:	Antall aksjer:	Eierandel:
Bjørn Henriksveen	Styrets leder	200	1/3
Terje Henriksveen	Styremedlem	200	1/3
Per Kristian Henriksveen	Styremedlem	200	1/3
Totalt antall aksjer		600	100 %

Ven Eiendom AS



VEN EIENDOM AS Noter til regnskapet – 2017

Note 5. Ansatte, godtgjørelse m.v.

Selskapet har ikke daglig leder. Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2017.

Obligatorisk tjenestepensjon

Ven Eiendom AS er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar i 2017 utgjør kr 16.200 ekskl. merverdiavgift.
Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 10.500 ekskl. merverdiavgift.

Note 6. Skattekostnad

Arets skattekostnad består av:	2017	2016
Betalbar skatt	88 222	0
Endring utsatt skatt	17 929	79 893
Netto skattekostnad	106 151	79 893

Utsatt skatt:	31.12.17	31.12.16	Endring
Netto grunnlag	798 459	690 483	107 976
Utsatt skatt	183 645	165 716	17 929
	23%	24%	

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Note 7. Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2017	2016
Gjeld som er sikret med pant og lignende:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 406 875	8 894 375
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:		
Bygning med tomt	9 617 300	10 132 900

Av selskapets bokførte gjeld forfaller ca kr 5.000.000 til betaling etter mer enn 5 år.

Note 8. Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017	1 877 400	1 363 055	3 240 455
Årets resultat		369 416	369 416
Avsatt utbytte		-300 000	-300 000
Egenkapital 31.12.2017	1 877 400	1 432 471	3 309 871

Ven Eiendom AS



VEN EIENDOM AS
Noter til regnskapet – 2017

Note 9. Rentebytteavtaler

Selskapet har inngått fastrenteavtale knyttet til langsiktig lån fra kredittinstitusjoner.

Avtale	Startdato	Forfall	Restgjeld	Rente	Markedsverdi
Renteswap	10.03.15	30.12.20	8 406 875	2,29%	270 161
Sum					270 161

Markedsverdien av kontrakten er ikke bokført.



Til generalforsamlingen i Ven Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ven Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 369 416. Årsregnskapet 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 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 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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Storgt. 121, Postboks 494, NO-2603 Lillehammer

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ven Eiendom AS

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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Ven Eiendom AS

«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.

Lillehammer, 13. juni 2018

PricewaterhouseCoopers AS

Pål Bakke
Statsautorisert revisor