



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henriksveen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 17.08.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	1 861 130	1 826 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 861 130</b>	<b>1 826 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		537 310	523 196
Annen driftskostnad	5	588 320	466 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 125 630</b>	<b>989 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>735 500</b>	<b>837 214</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 610 000	
Annen renteinntekt		1 973	890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 611 973</b>	<b>890</b>
Annen rentekostnad		349 321	362 537
Annen finanskostnad		3 647	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 968</b>	<b>362 537</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 259 004</b>	<b>-361 647</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	98 583	106 151
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		2 610 000	300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 921	69 416



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sum overføringer og disponeringer		2 895 921	369 416



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	9 362 320	9 877 920
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		305 540	91 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 667 860</b>	<b>9 968 920</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	1 277 400	1 277 400
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 277 400</b>	<b>1 277 400</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 945 260</b>	<b>11 246 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	319 308	23 415
Andre fordringer	3	2 661 233	124 916
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 980 541</b>	<b>148 331</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 540	1 023 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>631 540</b>	<b>1 023 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 612 081</b>	<b>1 171 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 557 341</b>	<b>12 417 654</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Selskapskapital	4	1 877 400	1 877 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 877 400</b>	<b>1 877 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 718 392	1 432 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 718 392</b>	<b>1 432 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>3 595 792</b>	<b>3 309 871</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	174 119	183 645
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>174 119</b>	<b>183 645</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 921 875	8 406 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 921 875</b>	<b>8 406 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 095 994</b>	<b>8 590 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 610	26 779
Betalbar skatt		108 109	88 222
Skyldige offentlige avgifter		47 327	23
Utbytte		2 610 000	300 000
Annen kortsiktig gjeld		68 510	102 240
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 865 556</b>	<b>517 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 961 550</b>	<b>9 107 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 557 341</b>	<b>12 417 654</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	16	111 305 281	
Annen driftsinntekt		1 400 362	
<b>Sum inntekter</b>	14	<b>112 705 643</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 984 670	
Lønnskostnad	12, 15	28 988 982	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 671 025	
Annen driftskostnad	1, 12	19 075 372	
<b>Sum kostnader</b>		<b>99 720 049</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 985 594</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 685	
Annen finansinntekt		3 213	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 897</b>	
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver		14 888	
Annen rentekostnad		796 198	
Annen finanskostnad		5 163	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>816 249</b>	
<b>Netto finans</b>	17	<b>-809 352</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 176 243</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	2 645 507	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 530 736</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 530 736</b>	<b>0</b>
Minoritetsinteresser	9	924 482	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	9	<b>8 606 254</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 606 254</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		2 610 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 996 254	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 606 254</b>	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	9 362 320	
Skip, rigger, fly og lignende	1, 4	3 073 266	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1, 4	12 941 894	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 377 480</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Andre fordringer	4	458 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>458 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 835 480</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5, 2	26 927 474	
Andre fordringer		1 373 222	
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 300 696</b>	
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	595 960	
<b>Sum investeringer</b>		<b>595 960</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	11 966 602	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 966 602</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 863 258</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 698 738</b>	<b>0</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	1 877 400	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 877 400</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 068 696	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 068 696</b>	
Minoritetsinteresser	9	1 625 301	
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>18 571 397</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	4 037 743	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 037 743</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4	19 668 616	
Øvrig langsiktig gjeld		653 400	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 322 016</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 359 759</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 508 458	
Betalbar skatt	13	108 109	
Skyldige offentlige avgifter		4 467 512	
Utbytte		2 900 000	
Annen kortsiktig gjeld	13	4 783 503	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 767 582</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 127 341</b>	<b>0</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 698 738</b>	<b>0</b>



ÅRSREGNSKAP  
MOR /  
KONSERN  
2018

VEN EIENDOM AS  
(org.nr. 982 078 180)



<b>Resultatregnskap - mor/konsern</b>				
<b>Ven Eiendom AS</b>				
<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
1 861 130	1 826 556		111 305 281	0
0	0	16	1 400 362	0
<b>1 861 130</b>	<b>1 826 556</b>	<b>14</b>	<b>112 705 643</b>	<b>0</b>
0	0		46 984 670	0
0	0	12, 15	28 988 982	0
537 310	523 196	1	4 671 025	0
588 320	466 146	1, 12	19 075 372	0
<b>1 125 630</b>	<b>989 342</b>		<b>99 720 049</b>	<b>0</b>
<b>735 500</b>	<b>837 214</b>		<b>12 985 594</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
2 610 000	0		0	0
1 973	890		3 685	0
0	0		3 213	0
0	0		14 888	0
349 321	362 537		796 198	0
3 647	0		5 163	0
<b>2 259 004</b>	<b>-361 647</b>	<b>17</b>	<b>-809 352</b>	<b>0</b>
<b>2 994 504</b>	<b>475 567</b>		<b>12 176 243</b>	<b>0</b>
98 583	106 151	13	2 645 507	0
<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>		<b>9 530 736</b>	<b>0</b>
<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>		<b>9 530 736</b>	<b>0</b>
0	0	9	924 482	0
<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>	<b>9</b>	<b>8 606 254</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>				
2 610 000	300 000		2 610 000	0
285 921	69 416		5 996 254	0
<b>2 895 921</b>	<b>369 416</b>		<b>8 606 254</b>	<b>0</b>

Ven Eiendom AS

Side 1


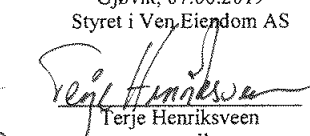
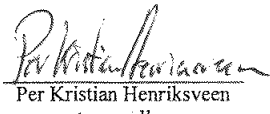


<b>Balanse - mor/konsern</b>				
<b>Ven Eiendom AS</b>				
Morselskap			Konsern	
2018	2017	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>				
9 362 320	9 877 920	1, 4	9 362 320	0
0	0	1, 4	3 073 266	0
305 540	91 000	1, 4	12 941 894	0
<u>9 667 860</u>	<u>9 968 920</u>		<u>25 377 480</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
1 277 400	1 277 400	3	0	0
0	0	4	458 000	0
<u>1 277 400</u>	<u>1 277 400</u>		<u>458 000</u>	<u>0</u>
<u>10 945 260</u>	<u>11 246 320</u>		<u>25 835 480</u>	<u>0</u>
<b>Fordringer</b>				
319 308	23 415	4, 5	26 088 474	0
0	0	2	839 000	0
2 661 233	124 916		1 373 222	0
<u>2 980 541</u>	<u>148 331</u>		<u>28 300 696</u>	<u>0</u>
<b>Investeringer</b>				
0	0	6	595 960	0
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>595 960</u>	<u>0</u>
631 540	1 023 003	8	11 966 602	0
<u>3 612 081</u>	<u>1 171 334</u>		<u>40 863 258</u>	<u>0</u>
<u>14 557 341</u>	<u>12 417 654</u>		<u>66 698 738</u>	<u>0</u>

Ven Eiendom AS

Side 1



<b>Balanse - mor/konsern</b>				
<b>Ven Eiendom AS</b>				
Morselskap			Konsern	
2018	2017	Note	2018	2017
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
1 877 400	1 877 400	11	1 877 400	0
<u>1 877 400</u>	<u>1 877 400</u>		<u>1 877 400</u>	<u>0</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
1 718 392	1 432 471		15 068 696	0
<u>1 718 392</u>	<u>1 432 471</u>		<u>15 068 696</u>	<u>0</u>
3 595 792	3 309 871	9	16 946 096	0
0	0	9	1 625 301	0
<u>3 595 792</u>	<u>3 309 871</u>	9	<u>18 571 397</u>	<u>0</u>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
174 119	183 645	13	4 037 743	0
<u>174 119</u>	<u>183 645</u>		<u>4 037 743</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
7 921 875	8 406 875	1, 4	19 668 616	0
0	0		653 400	0
<u>7 921 875</u>	<u>8 406 875</u>		<u>20 322 016</u>	<u>0</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
31 610	26 779		11 508 458	0
108 109	88 222	13	108 109	0
47 327	23		4 467 512	0
2 610 000	300 000		2 900 000	0
0	0	13	370 000	0
68 510	102 240		4 413 503	0
<u>2 865 556</u>	<u>517 263</u>		<u>23 767 582</u>	<u>0</u>
<u>10 961 550</u>	<u>9 107 783</u>		<u>48 127 341</u>	<u>0</u>
<u>14 557 341</u>	<u>12 417 654</u>		<u>66 698 738</u>	<u>0</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>				
Gjøvik, 07.06.2019				
Styret i Ven Eiendom AS				
				
				
				
Bjørn Henriksveen styreleder		Terje Henriksveen styremedlem		Per Kristian Henriksveen styremedlem
Ven Eiendom AS				
Side 2				



## Kontantstrømoppstilling

### Ven Eiendom AS

Morselskap		Konsern
2018		2018
	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
2 994 504	Resultat før skattekostnad	12 176 243
-88 221	Periodens betalte skatt	-88 223
-	Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-572 500
537 310	Avskrivninger	4 671 025
-	Endring i varelager	-659 000
-295 893	Endring i kundefordringer	-8 606 193
4 831	Endring i vareleverandørgjeld	3 482 992
-2 540 500	Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 881 879
-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	11 674
<u>612 031</u>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>13 297 897</u>
	<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	
-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	685 000
-236 250	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 988 337
17 757	Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	230 415
<u>-218 493</u>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<u>-3 072 922</u>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-485 000	Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-1 463 378
-300 000	Utbetalinger av utbytte	-300 000
<u>-785 000</u>	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>-1 763 378</u>
<u>-391 462</u>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<u>8 461 597</u>
-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-
<u>1 023 003</u>	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	<u>3 505 004</u>
<u>631 540</u>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<u>11 966 601</u>
	Denne består av:	
<u>631 540</u>	Bankinnskudd m.v.	<u>11 966 601</u>
-	Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	5 000 000



## Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet har tidligere år vært satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. F.o.m. 2018 følges reglene for øvrige foretak da datterselskaet og konsernet overskrider grensene for små foretak.

Virkingen av prinsippendringen påvirker ikke sammenligningstall i morselskapet og disse er dermed ikke omarbeidet.

Ihht. overgangsregel vedr. overgang fra god regnskapsskikk for små foretak er det ikke utarbeidet sammenligningstall for konsernet i resultatregnskap, balanse, noter og kontantstrømanalyse.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Ven Eiendom AS (morselskap)	
Gjøvik Graveservice AS	90 %

### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

### Konsolideringsprinsipper

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



## Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

## Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.



## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes ut fra faktisk påløpt produksjon på hvert prosjekt. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte selskaper brukes markedsverdiprinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

## Leieavtaler

Leieavtaler inngått f.o.m. 2018 vurderes mht. om de fyller kravene til regnskapsføring som finansiell leasing. Finansiell leasing aktiveres som driftsmidler og avskrives lineært over driftsmiddelets levetid. Operasjonell leasing kostnadsføres direkte.

Siden selskapet tidligere har kunnet følge regnskapsregler for små foretak, er ikke tidligere års kontrakter behandlet som finansiell leasing.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid.

Estimatet beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.



## **Pensjoner**

Selskapet har pensjonsordning gjennom AFP-ordningen. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

AFP-ordningen er en usikret ytelsesbasert flerforetaksordning. En slik ordning er reelt en ytelsesplan, men behandles regnskapsmessig som en innskuddsplan som følge av at ordningens administrator ikke gir tilstrekkelig informasjon til å beregne forpliktelsen på en pålitelig måte.

## *Innskuddsplaner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

## *Ytelsesplaner*

En ytelsesplan er en pensjonsordning som ikke er en innskuddsplan. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats 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, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 1 Varige driftsmidler

#### Morselskapet

	Inventar/ utstyr/brakke	Cellulosevn. 25	Amsrudvn. 7	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	98 596	1 399 705	10 030 369	1 860 620	13 389 290
Tilgang	236 250	0	0	0	236 250
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	334 846	1 399 705	10 030 369	1 860 620	13 625 540
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	29 306	469 005	3 459 369	0	3 957 680
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>305 540</b>	<b>930 700</b>	<b>6 571 000</b>	<b>1 860 620</b>	<b>9 667 860</b>
Årets avskrivninger	21 710	28 600	487 000	0	537 310
Avskrivningsprosent	10 %	2-10%	2-10%		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

#### Konsernet

	Transport- midler	Grave- maskiner, utstyr o.l.	Bygnings- messig innredning	Tomter, bygninger og fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	7 460 114	28 914 940	1 071 656	13 290 694	50 737 404
Tilgang	1 599 250	8 158 575	0	0	9 757 825
Avgang	1 000 000	1 706 600	0	0	2 706 600
Anskaffelseskost 31.12.	8 059 364	35 366 915	1 071 656	13 290 694	49 729 265
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 986 098	22 789 377	707 300	3 928 374	32 411 149
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>3 073 266</b>	<b>12 577 538</b>	<b>364 356</b>	<b>9 362 320</b>	<b>25 377 480</b>
Årets avskrivninger	965 169	3 083 091	107 165	515 600	4 671 025
Forventet økonomisk levetid	10-20%	10-25%	I takt med	2-10%	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	leiekontrakten	Lineær	



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

Finansiell leasing inkludert i varige driftsmidler ovenfor

	Transport- midler	Grave- maskiner, utstyr o.l.	Bygnings- messig innredning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0	0
Tilgang	1 350 000	5 239 000	0	6 589 000
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 350 000	5 239 000	0	6 589 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	202 500	698 534	0	901 034
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>1 147 500</b>	<b>4 540 466</b>	<b>0</b>	<b>5 687 966</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	202 500	698 534	0	<b>901 034</b>
Avskrivningsplan	20 % lineær	20 % lineær		
Resterende leieperiode	4 år	4 år		

Selskapet har rett til å kjøpe driftsmidlene etter den estimerte leieperioden på 5 år.

### Forpliktelser knyttet til balanseført leasing

	Nominell verdi	Nåverdi
Forfall innen ett år	1 421 016	1 399 600
Forfall innen to til fem år	4 618 302	4 369 888
Forfall etter fem år	-	-
<b>Sum</b>	<b>6 039 318</b>	<b>5 769 488</b>

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	Leieperiode	Årlig leie
<b>Driftsmiddel</b>		
Transportmidler	2017-2022	816 000
Gravemaskiner, utstyr o.l.	2013-2022	3 860 000



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 2 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2018	2017
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	8 967 487	4 467 259
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakt	0	0
<b>Arbeid under utførelse</b>	<b>839 000</b>	<b>180 000</b>
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	370 000	3 644 000
Resultatposter vedrørende prosjekter	2018	2017
<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	70 879 000	53 890 000
Estimert kontraktsfortjeneste	7 423 000	3 429 000
<i>Tapsprosjekter under utførelse</i>		
Gjenværende produksjon	7 000 000	8 800 000
Nedskrevet på tapsprosjekter	4 659 000	3 037 000

### Note 3 Datterselskap

#### Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Gjøvik Graveservice AS	Gjøvik	90 %	16 253 005	9 244 815	1 277 400
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 277 400</b>



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet
2018	2017		2018
331 308	23 415	Kundefordringer til pålydende	26 300 474
-12 000	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-212 000
<b>319 308</b>	<b>23 415</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>26 088 474</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet
2018	2017		2018
0	0	Andre langsiktige fordringer	293 500
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>293 500</b>

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet
2018	2017		2018
4 500 000	5 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 500 000
0	0	Annen langsiktig gjeld	0
<b>4 500 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>Sum</b>	<b>4 500 000</b>

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet
2018	2017		2018
<b>7 921 875</b>	<b>8 406 875</b>		<b>19 668 616</b>

Morselskapet		Balansført verdi av pantsatte eiendeler	Konsernet
2018	2017		2018
9 101 700	0	Varige driftsmidler	15 827 874
0	0	Kundefordringer	25 935 041
<b>9 101 700</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>41 762 915</b>

Morselskapet		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for	Konsernet
2018	2017		2018
0	0	Ubenyttet kassekreditt	5 000 000
0	0	Entreprenørgarantier	10 190 022
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>15 190 022</b>



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

#### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern m.v.	165 875	540	0	25 190
<b>Sum</b>	<b>165 875</b>	<b>540</b>	<b>0</b>	<b>25 190</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 6 Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler er vurdert til virkelig verdi. Årets resultatførte verdiendring utgjør en nedskrivning med kr 11 675.

### Note 7 Rentebytteavtaler

Morselskapet og konsernet har inngått fastrenteavtale knyttet til langsiktig lån fra kredittinstitusjoner.

Avtale	Startdato	Forfall	Restgjeld	Rente	Markedsverdi
Renteswap	10.03.2015	30.12.2020	7 921 875	2,29 %	115 677
<b>Sum</b>					<b>115 677</b>

### Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet
2018	2017		2018
0	0	Skattetreksmidler	909 663
<b>Trekkrettigheter</b>			
0	0	Ubenyttet kassekreditt	5 000 000



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 9 Egenkapital

#### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 877 400	1 432 471	3 309 871
Årets resultat		2 895 921	2 895 921
Avsatt utbytte	0	-2 610 000	-2 610 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 877 400</b>	<b>1 718 392</b>	<b>3 595 792</b>

#### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum
Egenkapital 01.01.	1 877 400	9 072 442	990 819	11 940 661
Årets resultat		8 606 254	924 482	9 530 736
Avsatt utbytte		-2 610 000	-290 000	-2 900 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 877 400</b>	<b>15 068 696</b>	<b>1 625 301</b>	<b>18 571 397</b>

### Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet Ven Eiendom AS har forretningskontor i Amsrudvn. 7, 2827 Hunndalen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Aksjekapitalen på kr 1 877 400 består av 600 aksjer á kr 3 129.

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Bjørn Henriksveen	200	33,3 %
Terje Henriksveen	200	33,3 %
Per Kristian Henriksveen	200	33,3 %
Sum	600	100,0 %
Øvrige (eierandel < 1%)	0	0,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>600</b>	<b>100,0 %</b>



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 12 Pensjoner

Morselskapet har ingen ansatte og ingen pensjonsordninger.

Konsernet har en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Denne er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Personer i ordningene	Morselskapet		Konsernet	
	Aktive	Pensjonister	Aktive	Pensjonister
Ytelsesordning	0	0	68	0
Innskuddspensjon	0	0	0	0
Tilleggspensjon	0	0	0	0

Resultatregnskap	Morselskapet		Konsernet	
	2018		2018	
Kostnader ved AFP-ordning inkl. arbeidsgiveravgift		0		415 323
Kostnader ved tilleggspensjonsordning inkl. arb.g.avgift		0		0
Kostnader ved innskuddsordning inkl arbeidsgiveravgift		0		0
<b>Sum netto pensjonskostnad</b>		<b>0</b>		<b>415 323</b>

### Note 13 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet
2018	2017		2018
		<b>Midlertidige forskjeller</b>	
725 152	798 459	Driftsmidler	1 894 862
0	0	Tilvirkningskontrakter	18 808 000
-12 000	0	Fordringer	-212 000
0	0	Balanseført leasing	-81 522
0	0	Gevinst og tapskonto	68 534
0	0	Garantiavsetning	-100 000
<b>713 152</b>	<b>798 459</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>20 377 874</b>
78 300	0	3 % inntekt av utbytte	78 300
0	0	Underskudd til fremføring	-2 102 796
<b>791 452</b>	<b>798 459</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>18 353 378</b>
174 119	183 645	Utsatt skatt	4 037 743
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0
<b>174 119</b>	<b>183 645</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>4 037 743</b>



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
2 994 504	475 567	Resultat før skattekostnad		12 176 243
-2 609 770	36 180	Permanente forskjeller		45 638
384 734	511 747	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat		12 221 881
85 307	72 858	Endring i midlertidige forskjeller		-11 751 838
470 041	584 605	Gr.lag før bet.bar skatt i res.regnskapet		470 043
0	-217 014	Underskudd til fremføring		0
470 041	367 591	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)		470 043

Morselskapet				Konsernet
2018	2017	Fordeling av skattekostnaden		2018
108 109	88 222	Betalbar skatt		108 109
0	0	Før mye, for lite avsatt i fjor		0
108 109	88 222	Sum betalbar skatt		108 109
-1 612	25 915	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats		2 720 932
-7 915	-7 985	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret		-183 534
98 583	106 151	Skattekostnad		2 645 507

		Avstemming av årets skattekostnad		
2 994 504	475 567	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad		12 176 243
688 736	114 136	Beregnet skatt		2 800 536
98 583	106 151	Skattekostnad i resultatregnskapet		2 645 507
-590 153	-7 985	Differanse		-155 029

		Differansen består av følgende:		
-600 247	8 683	Skatt av permanente forskjeller		10 497
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret		0
-7 915	-7 985	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret		-183 534
18 009	-8 683	Skatt av 3 % inntekt utbytte		18 009
-590 153	-7 985	Sum forklart differanse		-155 029

		Betalbar skatt i balansen		
108 109	88 222	Betalbar skatt i skattekostnaden		108 109
108 109	88 222	Betalbar skatt i balansen		108 109



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

### Note 14 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet
2018	2017		2018
0	0	Salgsinntekter	110 462 781
1 861 130	1 826 556	Leieinntekter	842 500
0	0	Andre driftsinntekter	1 400 362
<b>1 861 130</b>	<b>1 826 556</b>	<b>Sum</b>	<b>112 705 643</b>

2018	2017	Fordeling på virksomhetsområder	2018
0	0	Entreprenørvirksomhet	111 863 143
1 861 130	1 826 556	Utleie fast eiendom	842 500
			0
<b>1 861 130</b>	<b>1 826 556</b>	<b>Sum</b>	<b>112 705 643</b>

2018	2017	Geografisk fordeling	2018
1 861 130	1 826 556	Norge	112 705 643
		<b>Sum</b>	<b>112 705 643</b>

### Note 15 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet
2018	2017	Lønnskostnader	2018
0	0	Lønninger	24 136 451
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 551 062
0	0	Pensjonskostnader	1 070 611
0	0	Andre ytelser	230 857
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>28 988 982</b>

0 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 46

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	712 356	57 760
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



## Ven Eiendom AS - mor/konsern

Noter til regnskapet for 2018

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	23 800	150 800
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	5 000	11 000
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	7 300	136 300
<b>Sum</b>	<b>36 100</b>	<b>298 100</b>

### Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 15, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5.

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap	Konsern
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	1 018 630	0
- Nære familiemedlemmer av kontrollerende eiere	0	0

### Note 17 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet
2018	2017		2018
2 610 000	0	Utbytte fra datterselskap	0
1 973	890	Andre finansinntekter	6 898
<b>2 611 973</b>	<b>890</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>6 898</b>

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet
2018	2017		2018
0	0	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0
352 968	362 537	Andre finanskostnader	816 249
<b>352 968</b>	<b>362 537</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>816 249</b>



## ÅRSBERETNING 2018

### Ven Eiendom AS

#### **Virksomheten**

Ven Eiendom AS ble stiftet 5.mai 2000 og kjøpte eiendommen Cellulosevegen 25 i Gjøvik. 1.november 2011 ble eiendommen Amsrudvegen 7 i Hunddalen kjøpt. Virksomheten er drift og utleie av eiendom til næringsvirksomhet.

Forretningskontor og virksomhet er lokalisert i Gjøvik kommune.

Selskapet er mor i konsernregkskapet.

Selskapet er ikke involvert i forsknings- og utviklingsarbeid.

#### **Økonomiske resultater**

Driftsinntektene i konsernet var i 2018 kr 112 705 643. I morselskapet var inntektene kr 1 861 130. Det har vært en stor økning i omsetning fra 2017 til 2018 i konsernet. Dette skyldes økt aktivitet, med flere gjennomførte prosjekter i datterselskapet. Flere store prosjekter er også avsluttet i løpet av året. Årsresultatet i morselskapet viser et overskudd på kr 2 895 921. Årsresultatet for konsernet viser et overskudd på 9 530 736.

Årsresultatet i morselskapet på kr 2 895 921 foreslås fordelt på

- Overført til annen opptjent egenkapital: 285 921 kroner.
- Utbytte: 2 610 000 kroner.

Konsernets egenkapital er ved årsskiftet 18 571 397 kroner, hvilket utgjør en egenkapitalandel på 27,8 %. Selskapet har tilfredsstillende likviditet.

Morselskapets egenkapital er ved årsskiftet kr 3 595 792, hvilket utgjør en egenkapitalandel på 24,7%. Selskapet har tilfredsstillende likviditet.

Styret foreslår at årsregnskapet for 2018 fastsettes som selskapets regnskap. Styret er av den oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter gir rettvise oversikt over selskapets stilling og drift pr 31.12.2018.

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for bedømming av selskapets framtidsutsikter.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### **Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer**

Styret ser ingen fremtidige miljøkrav eller rammebetingelser med mer som vil føre til risiko eller usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor.

#### **Finansiell risiko**

Styret anser at videre strategi ikke vil medføre finansiell eller likviditetsrisiko.

#### **Samfunnsansvar og ytre miljø**

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**



Det var ingen ansatte i morselskapet ved regnskapsårets slutt. Styret består av 3 personer som alle er menn. Det har ikke vært skader eller ulykker i regnskapsåret.

I datterselskapet var det ved regnskapsårets slutt 51 ansatte, 1 kvinne og 50 menn. Arbeidstid og lønn er rettferdig fordelt mellom kjønnene. Selskapets lønnspolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Styret består av fem personer, hvorav ingen kvinner.

Hunndalen, 7. juni 2019

I styret for Ven Eiendom AS

Bjørn Henriksveen  
Styreleder

Terje Henriksveen  
Styremedlem

Per Kristian Henriksveen  
Styremedlem



Til generalforsamlingen i Ven Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ven Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet av gitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ven Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Ven Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

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

Stats autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ven Eiendom AS

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingen ting å rapportere i så henseende.

---

### *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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilberlig måte å 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 avvilet.

---

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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, 7. juni 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Pål Bakke  
Statsautorisert revisor