



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 300 000	4 400 000
Annen driftsinntekt			318 539
Sum inntekter		4 300 000	4 718 539
Kostnader			
Varekostnad		4 525 320	5 637 307
Annen driftskostnad	5	-78 979	552 623
Sum kostnader		4 446 341	6 189 930
Driftsresultat		-146 341	-1 471 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642	38
Sum finansinntekter		642	38
Rentekostnad til foretak i samme konsern		836 512	
Annen rentekostnad		692 890	1 834 431
Annen finanskostnad		262 510	262 510
Sum finanskostnader		1 791 912	2 096 941
Netto finans		-1 791 270	-2 096 903
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 937 611	-3 568 294
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 937 611	-3 568 294
Årsresultat		-1 937 611	-3 568 294
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 937 611	-3 568 294
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 937 611	-3 568 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 937 611	-3 568 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig prosjekt	1,6	33 090 108	37 390 106
Sum varer		33 090 108	37 390 106
Fordringer			
Kundefordringer			15 000
Andre fordringer	2	1 770 000	1 470 000
Sum fordringer		1 770 000	1 485 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	125 407	25 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 407	25 678
Sum omløpsmidler		34 985 515	38 900 784
SUM EIENDELER		34 985 515	38 900 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	200 000	100 000
Overkurs	7	4 690 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		4 890 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 523 848	11 586 237
Sum opptjent egenkapital		-13 523 848	-11 586 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-8 633 848	-11 476 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	20 797 847
Øvrig langsiktig gjeld	2	22 474 138	25 384 370
Sum annen langsiktig gjeld		40 474 138	46 182 217
Sum langsiktig gjeld		40 474 138	46 182 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		325 583	1 672 324
Annen kortsiktig gjeld		2 819 641	2 522 480
Sum kortsiktig gjeld		3 145 224	4 194 804
Sum gjeld		43 619 363	50 377 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 985 515	38 900 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480541

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.05.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 300 000	4 400 000
Annen driftsinntekt			318 539
Sum inntekter		4 300 000	4 718 539
Kostnader			
Varekostnad		4 525 320	5 637 307
Annen driftskostnad	5	-78 979	552 623
Sum kostnader		4 446 341	6 189 930
Driftsresultat		-146 341	-1 471 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642	38
Sum finansinntekter		642	38
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		836 512	
Annen rentekostnad		692 890	1 834 431
Annen finanskostnad		262 510	262 510
Sum finanskostnader		1 791 912	2 096 941
Netto finans		-1 791 270	-2 096 903
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-1 937 611	-3 568 294
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-1 937 611	-3 568 294
Årsresultat		-1 937 611	-3 568 294
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-1 937 611	-3 568 294
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 937 611	-3 568 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 937 611	-3 568 294



Sum annen langsiktig gjeld	40 474 138	46 182 217
Sum langsiktig gjeld	40 474 138	46 182 217
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	325 583	1 672 324
Annen kortsiktig gjeld	2 819 641	2 522 480
Sum kortsiktig gjeld	3 145 224	4 194 804
Sum gjeld	43 619 363	50 377 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 985 515	38 900 784



Organisasjonsnr: 989 994 891
VEIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	2000.00	200000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Origo Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for**

Veia Eiendom AS

Foretaksnr. 989994891



Veia Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 300 000	4 400 000
Annen driftsinntekt		0	318 539
Sum driftsinntekter		4 300 000	4 718 539
Driftskostnader			
Varekostnad		4 525 320	5 637 307
Annen driftskostnad	5	(78 979)	552 623
Sum driftskostnader		4 446 341	6 189 930
DRIFTSRESULTAT		(146 341)	(1 471 391)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		642	38
Sum finansinntekter		642	38
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		836 512	0
Annen rentekostnad		692 890	1 834 431
Annen finanskostnad		262 510	262 510
Sum finanskostnader		1 791 912	2 096 941
NETTO FINANSPOSTER		(1 791 270)	(2 096 903)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 937 611)	(3 568 294)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
ARSRESULTAT		(1 937 611)	(3 568 294)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(1 937 611)	(3 568 294)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(1 937 611)	(3 568 294)



Veia Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Bolig prosjekt	1,6	33 090 108	37 390 106
Sum varer		33 090 108	37 390 106
Fordringer			
Kundefordringer		0	15 000
Andre fordringer	2	1 770 000	1 470 000
Sum fordringer		1 770 000	1 485 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	125 407	25 678
SUM OMLØPSMIDLER		34 985 515	38 900 784
SUM EIENDELER		34 985 515	38 900 784



Veia Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	200 000	100 000
Overkurs	7	4 690 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		4 890 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(13 523 848)	(11 586 237)
Sum opptjent egenkapital		(13 523 848)	(11 586 237)
SUM EGENKAPITAL		(8 633 848)	(11 476 237)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	20 797 847
Øvrig langsiktig gjeld	2	22 474 138	25 384 370
Sum annen langsiktig gjeld		40 474 138	46 182 217
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 474 138	46 182 217
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		325 583	1 672 324
Annen kortsiktig gjeld		2 819 641	2 522 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 145 224	4 194 804
SUM GJELD		43 619 363	50 377 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 985 515	38 900 784

Drammen, 03. mai 2021



Bjarte Agedal
Styrets leder



Tom Erik Pedersen
Styremedlem/Daglig leder



Christer Pedersen
Styremedlem



Veia Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk 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 utbyggningsprosjektet Veia Hageby på totalt 11 leiligheter i bygge-, trinn 1 og 36 i leiligheter i byggetrinn 2. Utbyggningsprosjektet 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 og med 2018 tilført prosjektet.

Beholdningen av boligprosjekter i egenregi var pr 31.12.2020 kr 33.090.108,-

NOTE 2 FORDRINGER OG GJELD

	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld		
Origo Eiendom AS	22 474 138	28 531 704
Regent AS	0	-3 478 000
Gjeld til T. Klippen	0	330 666
Sum	22 474 138	25 384 370

Av andre fordringer er kr 1.770.000,- en sikkerhet stillet fra selskapet til kjøpere knyttet til ferdigstillelse av et garasjeanlegg. Garasjeanlegget forventes fullført i løpet av 2021.



Veia Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 3 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 4 SKATT

	2020	2019
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.	-13 523 647	-11 586 036
Utsatt skatt (skattefordel)	-2 975 202	-2 548 928

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.

NOTE 5 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MM.

Selskapet fyller ikke vilkårene for obligatorisk tjenstepensjon til sin ansatt, og har derfor ikke valgt å gå inn på ordningen. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styrets medlemmer i 2020. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 32.469,-.

NOTE 6 PANT

Gjeld sikret ved pant	2020	2019
Origo Eiendom AS		28 531 704
Byggelån		
Pantegjeld*	18 000 000	20 797 847
Sum	18 000 000	49 329 551

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

Pantsatte eiendeler	2020	2019
Bankinnskudd	125 407	25 678
Boligprosjekt	33 090 108	37 390 106
Sum	33 215 515	37 415 784

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap
Egenkapital 01.01	100 000	10 000	-11 586 237
Kapitalutvidelse	100 000	4 680 000	
Årets resultat			-1 937 611
Egenkapital 31.12	200 000	4 690 000	-13 523 848

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det gjøres oppmerksom på at selskapets egenkapital er tapt. Selskapets styre og ledelse er av den oppfatning at fortsatt drift er forsvarlig, da prosjektet Veia Hageby har 36 leiligheter prosjektert ferdig og klare for salg.



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Medlemmer av
Den norske
Revisorforening

Konklusjon

Vi har revidert Veia Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.937.611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 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.

Presisering av vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 7 at egenkapitalen er tapt. Fortsatt drift er svært avhengig av et vellykket resultat ved realisasjon av gjenstående del av prosjektet Veia Hageby. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet,

Styrets og daglig leders 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon.



Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 «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.

Drammen, 03. mai 2021

Din Revisor AS

Per Espen Kristiansen
Statsautorisert revisor