



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORAKER EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o JH Forvalter AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Finn Tore Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.11.2021

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, 27.10.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 450 260	9 352 574
Annen driftsinntekt		4 752 725	3 266 701
Sum inntekter		15 202 985	12 619 274
Kostnader			
Driftskostnader eiendomsportefølje		4 047 235	2 836 165
Lønnskostnad	3	1 105 801	892 741
Avskrivning	4	1 247 494	1 282 754
Annen driftskostnad	3	785 320	839 489
Sum kostnader		7 185 850	5 851 149
Driftsresultat		8 017 135	6 768 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	10		1 597 700
Annen finansinntekt	9	1 289 442	20 001 123
Sum finansinntekter		1 289 442	21 598 823
Annen rentekostnad		7 081 867	3 563 465
Annen finanskostnad		249 182	552 593
Sum finanskostnader		7 331 049	4 116 058
Netto finans		-6 041 607	17 482 765
Ordinært resultat før skattekostnad		1 975 528	24 250 889
Skattekostnad på ordinært resultat	5	371 497	-888 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 604 031	25 139 049
Årsresultat		1 604 031	25 139 049
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 978 000	10 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-2 373 969	15 139 049
Sum overføringer og disponeringer		1 604 031	25 139 049



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	43 032 295	56 081 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	1 187 760	386
Sum varige driftsmidler		44 220 055	56 081 602
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	95 452 787	64 527 321
Lån til foretak i samme konsern	9	71 353 932	71 253 483
Andre fordringer	11	11 462 357	11 989 800
Sum finansielle anleggsmidler		178 269 076	147 770 604
Sum anleggsmidler		222 489 131	203 852 206
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		426 952	62 742
Andre fordringer	8, 9	11 560 593	2 674 037
Sum fordringer		11 987 545	2 736 779
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 559 423	3 810 062
Sum omløpsmidler		13 546 968	6 546 840
SUM EIENDELER		236 036 099	210 399 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	14 096 308	14 096 308
Annen innskutt egenkapital	6	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		22 096 308	22 096 308
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	22 865 917	25 239 886
Sum opptjent egenkapital		22 865 917	25 239 886
Sum egenkapital		44 962 225	47 336 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 109 190	2 860 233
Sum avsetninger for forpliktelser		2 109 190	2 860 233
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	162 454 587	143 086 834
Øvrig langsiktig gjeld	9	16 520 783	12 818 648
Sum annen langsiktig gjeld		178 975 370	155 905 482
Sum langsiktig gjeld		181 084 560	158 765 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 643	149 837
Betalbar skatt	5	191 603	191 063
Skyldige offentlige avgifter	8	134 300	73 635
Annen kortsiktig gjeld	9	9 598 768	3 877 603
Sum kortsiktig gjeld		9 989 314	4 292 138
Sum gjeld		191 073 874	163 057 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 036 099	210 394 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 895382

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN HANDELSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o JH Forvalter AS
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap 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: Finn Tore Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.11.2021

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, 08.11.2021



Organisasjonsnr: 921 552 505
VIKEN HANDELSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 450 260	9 352 574
Annen driftsinntekt		4 752 725	3 266 701
Sum inntekter		15 202 985	12 619 274
Kostnader			
Driftskostnader			
eiendomsportefølje		4 047 235	2 836 165
Lønnskostnad	3	1 105 801	892 741
Avskrivning	4	1 247 494	1 282 754
Annen driftskostnad	3	785 320	839 489
Sum kostnader		7 185 850	5 851 149
Driftsresultat		8 017 135	6 768 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			
	10		1 597 700
Annen finansinntekt	9	1 289 442	20 001 123
Sum finansinntekter		1 289 442	21 598 823
Annen rentekostnad		7 081 867	3 563 465
Annen finanskostnad		249 182	552 593
Sum finanskostnader		7 331 049	4 116 058
Netto finans		-6 041 607	17 482 765
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		1 975 528	24 250 889
Skattekostnad på ordinært resultat	5	371 497	-888 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 604 031	25 139 049
Årsresultat		1 604 031	25 139 049
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 978 000	10 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-2 373 969	15 139 049
Sum overføringer og disponeringer		1 604 031	25 139 049



Organisasjonsnr: 921 552 505
VIKEN HANDELSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	43 032 295	56 081 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	1 187 760	386
Sum varige driftsmidler		44 220 055	56 081 602

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	95 452 787	64 527 321
Lån til foretak i samme konsern	9	71 353 932	71 253 483
Andre fordringer	11	11 462 357	11 989 800
Sum finansielle anleggsmidler		178 269 076	147 770 604

Sum anleggsmidler		222 489 131	203 852 206
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		426 952	62 742
Andre fordringer	8, 9	11 560 593	2 674 037
Sum fordringer		11 987 545	2 736 779

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 559 423	3 810 062
---	---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		13 546 968	6 546 840
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		236 036 099	210 399 047
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	14 096 308	14 096 308
Annen innskutt egenkapital	6	6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		22 096 308	22 096 308



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	22 865 917	25 239 886
Sum opptjent egenkapital		22 865 917	25 239 886
Sum egenkapital		44 962 225	47 336 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 109 190	2 860 233
Sum avsetninger for forpliktelses		2 109 190	2 860 233
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	162 454 587	143 086 834
Øvrig langsiktig gjeld	9	16 520 783	12 818 648
Sum annen langsiktig gjeld		178 975 370	155 905 482
Sum langsiktig gjeld		181 084 560	158 765 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 643	149 837
Betalbar skatt	5	191 603	191 063
Skyldige offentlige avgifter	8	134 300	73 635
Annen kortsiktig gjeld	9	9 598 768	3 877 603
Sum kortsiktig gjeld		9 989 314	4 292 138
Sum gjeld		191 073 874	163 057 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 036 099	210 394 047



Organisasjonsnr: 921 552 505
VIKEN HANDELSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	20000.00	2000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Viken Gruppen AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	954145.00	782420.00

<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	151657.00	110321.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1105802.00	892741.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Aksjonær	199230.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	199230.00		

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og må etablere slik ordning innenfor 6 måneder etter at plikten oppsto.

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	60400.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106250.00	27350.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	176250.00	87750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Note

10

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Engebret Næring AS	100.00%	100.00%	14330000.00	389000.00
Banktorget Næring 1 AS	100.00%	100.00%	10990000.00	998000.00
Banktorget Næring 2 AS	100.00%	100.00%	7320000.00	493000.00
Lørenporten Næring AS	100.00%	100.00%	1180000.00	88000.00
Det Nordiske Kompaniet AS	100.00%	100.00%	890000.00	-6000.00
M14 Smia AS	100.00%	100.00%	1590000.00	84000.00
M16 Næring AS	100.00%	100.00%	1530000.00	86000.00
Ullevålsveien 37 AS	100.00%	100.00%	27800000.00	-111000.00
KG Næring AS	100.00%	100.00%	4690000.00	399000.00
Ullevålsveien 81a AS	100.00%	100.00%	590000.00	20000.00
Strømsveien 70 AS	100.00%	100.00%	51640000.00	243000.00
Strømsveien 58-60 AS	100.00%	100.00%	33020000.00	1063000.00



Markedsverdien på aksjene i selskapers datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles. Styret er imidlertid av den oppfatning at det ikke foreligger vesentlig nedskrivningsindikasjoner for noen av investeringene pr 31.12. Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Viken Handelseiendom AS	JH Forvalter AS, Erling Skjalssons gate 19A 0267 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Viken Handelseiendom AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viken Handelseiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 604 031. 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.

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.



Revisjonsforum AS

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 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 03.11.2021

Revisjonsforum AS

Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter klassifiseres som salgsinntekter. Gevinst ved salg av driftsmidler, herunder eiendom, klassifiseres som andre driftsinntekter.

Gevinst ved salg av eiendom eller aksjer, hvor eiendommen eller aksjene kjøpes og selges på prospekt, klassifiseres som finansinntekter. Dette gjelder i de tilfeller selskapet ikke får overskjøtt eiendommen på seg, eller der hvor risikoen for aksjene ikke har gått over på selskapet, før selskapet videreselger eiendommen eller aksjene.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

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

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	20 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Viken Gruppen AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	954 145	782 420
Arbeidsgiveravgift	151 657	110 321
Sum	<u>1 105 802</u>	<u>892 741</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Aksjonær	199 230	0	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og må etablere slik ordning innenfor 6 måneder etter at plikten oppsto.



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	70 000	60 400
Andre tjenester	106 250	27 350

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygg/ Fast Eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	56 451 298	5 429 174	160 493	62 040 965
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 229 972	0	1 300 000	4 529 972
Avgang solgte driftsmidler	-15 603 254	0	0	-15 603 254
Omklassifisering	-1 500 000	1 500 000	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	42 578 016	6 929 174	1 460 493	50 967 683
Akk.avskrivning 31.12.	-6 474 895	0	-272 733	-6 747 628
Balanseført pr. 31.12.	36 103 121	6 929 174	1 187 760	44 220 055
Årets avskrivninger	1 302 863	0	112 626	1 415 489
Økonomisk levetid	50 år	Avskrives ikke	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	1 122 540	22 000
Endring utsatt skatt	-850 043	-1 834 628
Årets totale skattekostnad	272 497	-1 812 628



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 975 527	24 250 889
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	202 540	0
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-1 597 700
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 289 442	-21 894 534
Endring i midlertidige forskjeller	4 213 830	-7 387 960
Alminnelig inntekt	5 102 455	-6 629 305
Mottatt konsernbidrag	0	7 597 772
Ytet konsernbidrag	-5 100 000	-100 000
Årets skattegrunnlag	2 455	868 467
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	540	191 063

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	443 953	501 998
Utestående fordringer	-400 000	-400 000
Gevinst- og tapskonto	9 143 274	12 899 059
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	9 187 227	13 001 057
Utsatt skatt (22%)	2 021 190	2 860 233

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt aksjekapital ikke registrert	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	0	14 096 308	25 239 886	47 336 194
Årsresultat	0	0	0	1 604 030	1 604 030
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 978 000	-3 978 000
Egenkapital 31.12.	2 000 000	0	14 096 308	22 865 916	44 962 224



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 454 587	143 086 834
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	43 032 295	56 081 216
Aksjer i Engebret Næring AS	16 540 000	16 540 000
Aksjer i Banktorget Næring 1 AS	13 440 035	13 440 035
Aksjer i Banktorget Næring 2 AS	78 000	78 000
Aksjer i Strømsveien 58-60 AS	22 482 530	22 482 530
Aksjer i Strømsveien 70 AS	11 826 756	11 826 756
Bil	1 300 000	0
Aksjer i M14 Smia AS	7 270 750	0
Aksjer i M16 Næring AS	9 629 250	0
Aksjer i KG Næring AS	7 300 000	0
Sum	<u>132 899 616</u>	<u>120 448 537</u>

Note 8 - Bankinnskudd og depositum

	2020
Skattetrekk konto	50 462

Selskapet har innbetalt depositum på (inn)leide lokaler. Depositum på leide lokaler er bokført som andre fordringer.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	71 353 932	71 253 483
<i>Gjeld</i>		
Gjeld til selskap i samme konsern	-5 428 315	0
Gjeld til aksjonær	<u>-4 648 724</u>	<u>-5 028 552</u>
Sum	<u>-10 077 039</u>	<u>-5 028 552</u>



Viken Handelseiendom AS

Org.nr: 921 552 505

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Engebret Næring AS	30.11.2017	Oslo	100 %	100 %	389 000	14 330 000	16 540 000
Banktorget Næring 1 AS	30.01.2018	Oslo	100 %	100 %	998 000	1 099 000	13 440 035
Banktorget Næring 2 AS	01.06.2019	Oslo	100 %	100 %	493 000	732 000	78 000
Lørenporten Næring AS	04.12.2019	Oslo	100 %	100 %	88 000	118 000	30 000
Det Nordiske Kompaniet AS	30.12.2019	Oslo	100 %	100 %	-6 000	89 000	100 000
M14 Smia AS	23.09.2020	Oslo	100 %	100 %	84 000	159 000	7 270 750
M16 Næring AS	23.09.2020	Oslo	100 %	100 %	86 000	153 000	9 629 250
Ullevålsveien 37 AS	01.10.2020	Oslo	100 %	100 %	-111 000	2 780 000	3 887 712
KG Næring AS	02.04.2020	Oslo	100 %	100 %	399 000	469 000	7 300 000
Ullevålsveien 81a AS	01.10.2020	Oslo	100 %	100 %	20 000	59 000	2 867 754
Strømsveien 70 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	100 %	243 000	5 164 000	11 826 756
Strømsveien 58-60 AS	18.12.2019	Oslo	100 %	100 %	1 063 000	3 302 000	22 482 530
Sum					3 746 000	28 454 000	95 452 787

Markedsverdien på aksjene i selskapers datterselskaper omsettes ikke i et marked som gjør at verdien på en enkel måte kan måles. Styret er imidlertid av den oppfatning at det ikke foreligger vesentlig nedskrivningsindikasjoner for noen av investeringene pr 31.12.

Note 11 - Forskudd på prosjekter hvor bindende avtale er inngått

Selskapets viktigste aktivitet er utvikling av fast eiendom. Selskapet inngår derfor jevnlig kontrakter på kjøp av nye eiendommer for utvikling. Dette inkluderer ferdigstilte bygg og prosjekter som er under planlegging eller oppføring. I tilfeller med nye prosjekter er det vanlig at selskapet må innbetale en andel av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse eller oppstart av prosjektet. Selskapet har derfor normalt innbetalt forskudd på inngåtte avtaler. Porteføljen av slike prosjekter består normalt av eiendommer som leveres 1-3 år frem i tid.

<i>Forskudd på prosjekter med avtale om framtidig levering</i>	2020	2019
Innbetalte forskudd	7 650 370	7 650 370