



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 780 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VI INVEST AS
Forretningsadresse: Brugata 3A
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Atle Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		660 000	633 500
Annen driftsinntekt		5 228 783	5 600 000
Sum inntekter		5 888 783	6 233 500
Kostnader			
Varekostnad		77 609	92 800
Lønnskostnad	4	159 895	623 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 800	4 100
Annen driftskostnad	4	9 456 950	1 110 735
Sum kostnader		9 698 254	1 830 788
Driftsresultat		-3 809 471	4 402 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		237 393	325 343
Annen renteinntekt		0	21 574
Annen finansinntekt		3 938	3 706
Sum finansinntekter		241 331	350 623
Nedskrivning av finansielle eiendeler		555 008	1 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 006 897	940 424
Annen rentekostnad		733 651	719 106
Annen finanskostnad		46 000	164 691
Sum finanskostnader		2 341 556	3 324 221
Netto finans		-2 100 225	-2 973 598
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 909 696	1 429 114
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 183 641	1 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 726 055	1 427 440
Årsresultat	13	-4 726 055	1 427 440
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte			3 373 500
Udekket tap		-3 720 746	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 005 308	-1 946 059
Sum overføringer og disponeringer		-4 726 054	1 427 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3,9	0	29 600
Utsatt skattefordel	6	1 181 967	94 837
Sum immaterielle eiendeler		1 181 967	124 437
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,9	43 139 752	43 444 752
Lån til foretak i samme konsern	9,11	8 725 851	6 161 170
Investeringer i tilknyttet selskap	7	258 859	554 867
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		218 750	218 750
Andre fordringer	9,15	5 320 000	5 320 000
Sum finansielle anleggsmidler		57 663 212	55 699 539
Sum anleggsmidler		58 845 179	55 823 976
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	264 965	342 574
Sum varer		264 965	342 574
Fordringer			
Kundefordringer	9	222 750	33 000
Andre fordringer	9	2 163 973	2 742 109
Konsernfordringer	9,11	5 228 783	2 250 000
Sum fordringer		7 615 506	5 025 109
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	440 797	1 116 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 797	1 116 982
Sum omløpsmidler		8 321 268	6 484 665
SUM EIENDELER		67 166 447	62 308 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	500 000	500 000
Overkurs		7 644 000	7 644 000
Annen innskutt egenkapital		-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	0	1 005 308
Udekket tap		3 741 482	20 736
Sum opptjent egenkapital		-3 741 482	984 572
Sum egenkapital		4 392 948	9 119 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 215 740	8 900 000
Langsiktig konserngjeld	11	33 156 235	34 147 050
Øvrig langsiktig gjeld	8,10,1 5	13 249 009	6 206 485
Sum annen langsiktig gjeld		59 620 984	49 253 535
Sum langsiktig gjeld		59 620 984	49 253 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		845 052	283 257
Betalbar skatt	6	0	96 511
Skyldige offentlige avgifter		0	37 640
Utbytte		0	3 373 500
Annen kortsiktig gjeld		2 307 464	145 195
Sum kortsiktig gjeld		3 152 516	3 936 103
Sum gjeld		62 773 500	53 189 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 166 448	62 308 640



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12,13	44 264 483	36 321 327
Leieinntekter		21 400 239	21 690 118
Annen driftsinntekt		206 696	2 863 924
Verdiendring investeringseiendom	13	10 111 057	17 065 202
Sum inntekter		75 982 475	77 940 571
Kostnader			
Varekostnad		27 719 364	24 282 161
Lønnskostnad	2	9 576 348	7 975 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	504 447	694 403
Annen driftskostnad	2,11	19 781 811	12 572 046
Sum kostnader		57 581 970	45 524 415
Driftsresultat		18 400 505	32 416 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		737 422	750 000
Resultatandel tilknyttede selskap		408 636	-7 184 294
Annen renteinntekt		4 461	125 875
Annen finansinntekt		751 431	45 217
Sum finansinntekter		1 901 950	-6 263 202
Annen rentekostnad		8 592 567	10 196 338
Annen finanskostnad		376 122	343 550
Sum finanskostnader		8 968 689	10 539 888
Netto finans		-7 066 739	-16 803 090
Ordinært resultat før skattekostnad	8	11 333 766	15 613 066
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 992 027	1 382 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 341 739	14 230 153
Årsresultat		8 341 739	14 230 153



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		212 518	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 129 221	14 230 153
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 373 500
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 129 221	10 856 653
Sum overføringer og disponeringer	5	8 129 221	14 230 153



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	0	29 600
Sum immaterielle eiendeler		0	29 600
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9,13	358 024 796	344 660 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,9	1 389 901	795 809
Sum varige driftsmidler		359 414 697	345 455 902
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 421 749	321 689
Andre fordringer		12 336 617	9 542 147
Sum finansielle anleggsmidler		13 758 366	9 863 836
Sum anleggsmidler		373 173 063	355 349 338
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,10	22 762 169	35 732 597
Sum varer		22 762 169	35 732 597
Fordringer			
Kundefordringer	9	5 444 996	4 208 984
Andre fordringer		5 401 635	4 700 670
Sum fordringer		10 846 631	8 909 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 774 621	7 418 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 774 621	7 418 133
Sum omløpsmidler		36 383 421	52 060 384
SUM EIENDELER		409 556 484	407 409 722



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	500 000	500 000
Overkurs		7 634 430	7 634 430
Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 363 381	67 834 212
Minoritetsinteresser		212 518	
Sum opptjent egenkapital		78 575 899	67 834 212
Sum egenkapital		86 710 329	75 968 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	22 768 512	19 730 404
Sum avsetninger for forpliktelser		22 768 512	19 730 404
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	268 507 721	274 163 184
Øvrig langsiktig gjeld	7	16 832 926	6 206 485
Sum annen langsiktig gjeld		285 340 647	280 369 669
Sum langsiktig gjeld		308 109 159	300 100 073
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 051 972	14 847 916
Leverandørgjeld		4 583 388	4 041 173
Betalbar skatt	6	50 435	935 290
Skyldige offentlige avgifter		1 526 823	1 708 770
Utbytte		0	3 373 500
Annen kortsiktig gjeld		5 524 378	6 434 358
Sum kortsiktig gjeld		14 736 996	31 341 007
Sum gjeld		322 846 155	331 441 080



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 556 484	407 409 722



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 935406

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 780 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VI INVEST AS
Forretningsadresse: Brugata 3A
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Atle Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.10.2022



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		660 000	633 500
Annen driftsinntekt		5 228 783	5 600 000
Sum inntekter		5 888 783	6 233 500
Kostnader			
Varekostnad		77 609	92 800
Lønnskostnad	4	159 895	623 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 800	4 100
Annen driftskostnad	4	9 456 950	1 110 735
Sum kostnader		9 698 254	1 830 788
Driftsresultat		-3 809 471	4 402 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		237 393	325 343
Annen renteinntekt		0	21 574
Annen finansinntekt		3 938	3 706
Sum finansinntekter		241 331	350 623
Nedskrivning av finansielle eiendeler		555 008	1 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 006 897	940 424
Annen rentekostnad		733 651	719 106
Annen finanskostnad		46 000	164 691
Sum finanskostnader		2 341 556	3 324 221
Netto finans		-2 100 225	-2 973 598
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 183 641	1 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 726 055	1 427 440
Årsresultat	13	-4 726 055	1 427 440
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 373 500
Udekket tap		-3 720 746	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 005 308	-1 946 059



Sum overføringer og
disponeringer

-4 726 054

1 427 441



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3,9	0	29 600
Utsatt skattefordel	6	1 181 967	94 837
Sum immaterielle eiendeler		1 181 967	124 437
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,9	43 139 752	43 444 752
Lån til foretak i samme konsern	9,11	8 725 851	6 161 170
Investeringer i tilknyttet selskap	7	258 859	554 867
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		218 750	218 750
Andre fordringer	9,15	5 320 000	5 320 000
Sum finansielle anleggsmidler		57 663 212	55 699 539
Sum anleggsmidler		58 845 179	55 823 976
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	264 965	342 574
Sum varer		264 965	342 574
Fordringer			
Kundefordringer	9	222 750	33 000
Andre fordringer	9	2 163 973	2 742 109
Konsernfordringer	9,11	5 228 783	2 250 000
Sum fordringer		7 615 506	5 025 109
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	440 797	1 116 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 797	1 116 982
Sum omløpsmidler		8 321 268	6 484 665
SUM EIENDELER		67 166 447	62 308 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	500 000	500 000
Overkurs		7 644 000	7 644 000
Annen innskutt egenkapital		-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	0	1 005 308
Udekket tap		3 741 482	20 736
Sum opptjent egenkapital		-3 741 482	984 572
Sum egenkapital		4 392 948	9 119 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	13 215 740	8 900 000
Langsiktig konserngjeld	11	33 156 235	34 147 050
Øvrig langsiktig gjeld	8,10,15	13 249 009	6 206 485
Sum annen langsiktig gjeld		59 620 984	49 253 535
Sum langsiktig gjeld		59 620 984	49 253 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		845 052	283 257
Betalbar skatt	6	0	96 511
Skyldige offentlige avgifter		0	37 640
Utbytte		0	3 373 500
Annen kortsiktig gjeld		2 307 464	145 195
Sum kortsiktig gjeld		3 152 516	3 936 103
Sum gjeld		62 773 500	53 189 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 166 448	62 308 640



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12, 13	44 264 483	36 321 327
Leieinntekter		21 400 239	21 690 118
Annen driftsinntekt		206 696	2 863 924
Verdiendring			
investeringseiendom	13	10 111 057	17 065 202
Sum inntekter		75 982 475	77 940 571
Kostnader			
Varekostnad		27 719 364	24 282 161
Lønnskostnad	2	9 576 348	7 975 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	504 447	694 403
Annen driftskostnad	2, 11	19 781 811	12 572 046
Sum kostnader		57 581 970	45 524 415
Driftsresultat		18 400 505	32 416 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		737 422	750 000
Resultatandel tilknyttede selskap		408 636	-7 184 294
Annen renteinntekt		4 461	125 875
Annen finansinntekt		751 431	45 217
Sum finansinntekter		1 901 950	-6 263 202
Annen rentekostnad		8 592 567	10 196 338
Annen finanskostnad		376 122	343 550
Sum finanskostnader		8 968 689	10 539 888
Netto finans		-7 066 739	-16 803 090
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	11 333 766	15 613 066
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	2 992 027	1 382 913
Årsresultat		8 341 739	14 230 153
Minoritetsinteresser		212 518	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 129 221	14 230 153



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 373 500
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 129 221	10 856 653
Sum overføringer og disponeringer	5	8 129 221	14 230 153



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	0	29 600
Sum immaterielle eiendeler		0	29 600
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9, 13	358 024 796	344 660 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4, 9	1 389 901	795 809
Sum varige driftsmidler		359 414 697	345 455 902
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 421 749	321 689
Andre fordringer		12 336 617	9 542 147
Sum finansielle anleggsmidler		13 758 366	9 863 836
Sum anleggsmidler		373 173 063	355 349 338
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9, 10	22 762 169	35 732 597
Sum varer		22 762 169	35 732 597
Fordringer			
Kundefordringer	9	5 444 996	4 208 984
Andre fordringer		5 401 635	4 700 670
Sum fordringer		10 846 631	8 909 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 774 621	7 418 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 774 621	7 418 133
Sum omløpsmidler		36 383 421	52 060 384
SUM EIENDELER		409 556 484	407 409 722
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	500 000	500 000
Overkurs		7 634 430	7 634 430
Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 363 381	67 834 212
Minoritetsinteresser		212 518	
Sum opptjent egenkapital		78 575 899	67 834 212
Sum egenkapital		86 710 329	75 968 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	22 768 512	19 730 404
Sum avsetninger for forpliktelses		22 768 512	19 730 404
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	268 507 721	274 163 184
Øvrig langsiktig gjeld	7	16 832 926	6 206 485
Sum annen langsiktig gjeld		285 340 647	280 369 669
Sum langsiktig gjeld		308 109 159	300 100 073
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	3 051 972	14 847 916
Leverandørgjeld		4 583 388	4 041 173
Betalbar skatt	6	50 435	935 290
Skyldige offentlige avgifter		1 526 823	1 708 770
Utbytte		0	3 373 500
Annen kortsiktig gjeld		5 524 378	6 434 358
Sum kortsiktig gjeld		14 736 996	31 341 007
Sum gjeld		322 846 155	331 441 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 556 484	407 409 722



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.25

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 918 780 505
VI INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2021

for

Vi Invest AS

Org.nr. 918 780 505

INNHOLD

Årsregnskap

Noter



RESULTATREGNSKAP

VI INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		660 000	633 500
Annen driftsinntekt		5 228 783	5 600 000
Sum driftsinntekter		5 888 783	6 233 500
Varekostnad		77 609	92 800
Lønnskostnad	4	159 895	623 153
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 800	4 100
Annen driftskostnad	4	9 456 950	1 110 735
Sum driftskostnader		9 698 254	1 830 788
Driftsresultat		-3 809 471	4 402 712
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		237 393	325 343
Annen renteinntekt		0	21 574
Annen finansinntekt		3 938	3 706
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		555 008	1 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 006 897	940 424
Annen rentekostnad		733 651	719 106
Annen finanskostnad		46 000	164 691
Resultat av finansposter		-2 100 224	-2 973 598
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 909 695	1 429 115
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 183 641	1 674
Ordinært resultat		-4 726 054	1 427 441
Årsresultat	13	-4 726 054	1 427 441
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	3 373 500
Overført til udekket tap		3 720 746	0
Overført fra annen egenkapital		1 005 308	1 946 059
Sum overføringer		-4 726 054	1 427 441



BALANSE

VI INVEST AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Konsesjoner, patenter o.l.	3, 9	0	29 600
Utsatt skattefordel	6	1 181 967	94 837
Sum immaterielle eiendeler		1 181 967	124 437
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7, 9	43 139 752	43 444 752
Lån til foretak i samme konsern	9, 11	8 725 851	6 161 170
Investeringer i tilknyttet selskap	7	258 859	554 867
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		218 750	218 750
Andre langsiktige fordringer	9, 15	5 320 000	5 320 000
Sum finansielle anleggsmidler		57 663 212	55 699 539
Sum anleggsmidler		58 845 179	55 823 976
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	12	264 965	342 574
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	222 750	33 000
Andre kortsiktige fordringer	9	2 163 973	2 742 109
Konsernfordringer	9, 11	5 228 783	2 250 000
Sum fordringer		7 615 506	5 025 109
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	440 797	1 116 982
Sum omløpsmidler		8 321 269	6 484 665
Sum eiendeler		67 166 448	62 308 641

VI INVEST AS

SIDE 3



BALANSE

VI INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	500 000	500 000
Overkurs		7 644 000	7 644 000
Annen innskutt egenkapital		-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	0	1 005 308
Udekket tap		-3 741 482	-20 736
Sum opptjent egenkapital		-3 741 482	984 572
Sum egenkapital	13	4 392 948	9 119 002
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	13 215 740	8 900 000
Lån til foretak i samme konsern	11	33 156 235	34 147 050
Øvrig langsiktig gjeld	8, 10, 15	13 249 009	6 206 485
Sum annen langsiktig gjeld		59 620 985	49 253 535
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		845 052	283 257
Betalbar skatt	6	0	96 511
Skyldig offentlige avgifter		0	37 640
Utbytte		0	3 373 500
Annen kortsiktig gjeld		2 307 464	145 195
Sum kortsiktig gjeld		3 152 516	3 936 104
Sum gjeld		62 773 500	53 189 639
Sum egenkapital og gjeld		67 166 448	62 308 641

Brumunddal, 20.09.2022
Styret i Vi Invest AS

Leif Atle Viken
styreleder

Tom Haakonsen
styremedlem

Truls Haakonsen
styremedlem



VI INVEST AS

918 780 505

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



VI INVEST AS

918 780 505

Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VI INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	16 666,7	500 000
Sum	30		500 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Credo Gruppen AS	15	50,0	50,0
Viken Invest Holding AS	15	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	60 450	60 450
- Avgang i året	60 450	60 450
= Anskaffelseskost 31.12.21	0	0
= Bokført verdi 31.12.21	0	0
Årets ordinære avskrivninger	3 800	3 800
Økonomisk levetid	5-10 år	

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNKOSTNADER

	2021	2020
Lønninger	141 098	553 235
Arbeidsgiveravgift	19 895	71 998
Andre ytelser	-1 098	-2 080
Sum	159 895	623 153

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0,25 årsverk.
Selskapet har fra 01.04.2021 ikke hatt ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til selskapets styre .

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillter ikke kravene i denne lov.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 65 205 eks. mva.



VI INVEST AS

918 780 505

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 186 275 eks. mva.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	96 511
For mye/lite avsatt tidligere år	-96 511	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 087 130	-94 837
Skattekostnad ordinært resultat	-1 183 641	1 674
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 909 695	1 429 115
Permanente forskjeller	2 167 508	-1 385 769
Endring i midlertidige forskjeller	94 600	416 075
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-20 736
Skattepliktig inntekt	-3 647 587	438 685
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-325 332	96 511
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	325 332	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	96 511

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-41 925	-12 325	29 600
Fordringer	-483 750	-418 750	65 000
Sum	-525 675	-431 075	94 600
Inntektsført avsatt utbytte	0	22 500	22 500
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 846 902	-1 199 315	3 647 587
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 372 577	-1 607 890	3 764 687
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 181 967	-353 736	828 231



VI INVEST AS

918 780 505

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DATTERSELSKAPER					
Brugård Eiendom AS	Ringsaker	100,0%	12 911 179	8 987 452	1 139 760
Buttekvern Eiendom AS	Ringsaker	100,0%	275 000	-212 571	7 239
Gnist Industriservice AS	Stange	80,0%	2 000 000	272 128	850 354
Innlandet Eiendomsutvikling AS	Ringsaker	100,0%	6 003 125	-536 207	-639 186
M-huset AS	Ringsaker	100,0%	17 078 946	10 938 868	592 221
Mo Eiendomsutvikling AS	Ringsaker	100,0%	2 330 000	624 487	46 525
Mørkvedtunet AS	Ringsaker	100,0%	515 000	52 835	-43 005
Passasjen AS	Ringsaker	100,0%	1	5 167 746	-258 284
Positiv Utvikling AS	Ringsaker	100,0%	2 071 500	5 541 419	-273 291
The Point AS	Ringsaker	100,0%	550 000	-2 117 622	-778 852
Tomtebanken AS	Ringsaker	100,0%	50 001	1 106 641	1 888 829
Vi Brands AS	Ringsaker	100,0%	30 000	-229 345	-62 116
Vi Eiendom AS	Ringsaker	100,0%	100 000	2 569 352	387 502
Vi Utvikling AS	Ringsaker	100,0%	1 030 000	484 624	-102 857
Sum			44 944 752	32 649 809	2 754 839
TILKNYTTETE SELSKAP					
Kode & Klar AS	Ringsaker	50,0%	60 000	-191 225	-7 534
Maka Eiendom AS	Ringsaker	24,8%	250 008	-20 260	-32 864
Rafos Eiendom AS	Ringsaker	50,0%	141 359	1 466 378	593 306
Rubio Monocoat Norge AS	Ringsaker	39,0%	67 500	152 490	-10 140
Xproperty AS	Ringsaker	50,0%	50 000	20 968	-123 128
Sum			568 867	1 428 350	419 640
Sum verdipapirer			45 513 619	34 078 158	3 174 479

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 170 713	2 838 645
Sum	2 170 713	2 838 645



VI INVEST AS

918 780 505

Note 9 Pantstillelser, garantier og kausjon

Kausjon

VI Invest AS har kausjonert for gjeld i øvrige selskaper:

Låntaker	Saldo pr 31.12.21	Kausjonsansvar
Tomtebanken AS	6 499 849	5 000 000
Vi Utvikling AS	3 500 000	3 500 000
Vi Utvikling AS	2 500 000	2 500 000
Rafos Entreprenør AS, kassekreditt	Ramme 1 000 000, saldo 69 923	500 000

Pantstillelser

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det stillet sikkerhet i følgende eiendeler:

Eiendel	31.12.2021	31.12.2020
Aksjer i datterselskaper	8 864 625	8 864 625
Driftstilbehør	0	29 600
Fordringer, begrenset oppad til 5mnok:		
Kundefordringer	222 750	33 000
Kortsiktige fordringer	2 163 973	2 742 109
Konsernfordringer	5 228 783	2 250 000
Konsernfordringer, langsiktige	8 725 851	6 161 170
Andre langsiktige fordringer	5 320 000	5 320 000

Note 10 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av:	Leif Atle Viken
Prioritet:	Lånet har 2. prioritet etter banklån.
Lånebeløp pr. 31.12.2020:	Kr 1 481 472
Renteendringer:	Skriftlig varsel 1 mnd. før endring
Avdragsplan:	10 år etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode:	1-2 år
Innfrielse:	Kan sies opp av begge parter med to måneders skriftlig varsel

Kostnadsførte renter på lånet i 2021 kr 60 243.

Lånet er innfridd i 2022.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	8 725 851	6 161 170
Kundefordringer konsern	187 500	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 228 783	2 250 000
Sum	14 142 134	8 411 170



VI INVEST AS		918 780 505
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	33 156 235	34 147 050
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Sum	33 156 235	34 147 050

Note 12 Prosjekter

Bokført verdi kr 264 965 er påløpte kostnader knyttet til fremtidige prosjekter knyttet til eiendomsutvikling.

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen EK / udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	500 000	7 644 000	-9 570	984 572	9 119 002
Årets resultat				-4 726 054	-4 726 054
Pr 31.12.2021	500 000	7 644 000	-9 570	-3 741 482	4 392 948

Note 14 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et resultat på kr -4 726 054 etter skatt, mot kr 1 427 441 i 2020. Det negative resultatet skyldes enkeltstående hendelser kostnadsført i 2021. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 15 Mellomværende med eierselskaper og nærstående

	2021	2020
Fordringer på Viken Invest Holding AS	5 320 000	5 320 000
Sum fordringer	5 320 000	5 320 000
Gjeld til Credo Gruppen AS	-6 339 212	-3 802 1060
Gjeld til Viken Invest Holding AS	-5 428 325	-419 6100
Gjeld til Leif Atle Viken	-1 481 472	-1 984 769
Sum gjeld	-13 249 009	-6 206 485



Vi Invest AS

Års- og konsernregnskap 2021

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr: 918 780 505



VI INVEST AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Vi Invest AS og alle dets datterselskaper er beliggende i Ringsaker og Stange kommuner.

Konsernet består foruten morselskapet Vi Invest AS av datterselskapene Brugård Eiendom AS, Buttekvern Eiendom AS, Gnist Industriservice AS, M-Huset AS, Mo Eiendomsutvikling AS, Mørkvedtunet AS, Passasjen AS, Positiv Utvikling AS, The Point AS, Tomtebanken AS, Vi Brands AS, Vi Eiendom AS, Vi Utvikling AS og underkonsernet Innlandet Eiendomsutvikling AS med datterselskapet HJ Eiendom Invest AS. I tillegg har konsernet eierandeler fra 24% til 50% i flere tilknyttede selskaper.

Morselskapets forretningside og strategi er eierskap i aksjer, utvikling av eiendom og konsulenttjenester. Konsernets virksomhet omfatter i tillegg forvaltning/drift av næringseiendom og utleieboliger, samt mekanisk verksted.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har i 2021 hatt en omsetning på 5,9 MNOK mot 6,2 MNOK i 2020. Resultatet inkl finans ble på -4,7 MNOK etter skatt mot 1,4 MNOK i 2020. Selskapet har en egenkapitalandel på 6,5%, og likviditeten er tilfredsstillende. Årsresultatet i morselskapet er preget av enkeltstående kostnader i 2021 som ikke er av gjentakende karakter, og styret forventer en vesentlig resultatforbedring i 2022. Konsernet har i 2021 hatt en omsetning på 76,0 MNOK mot 77,9 MNOK i 2020. 10,1 MNOK av omsetningen i 2021 var knyttet til verdiendring av investeringseiendommer etter IFRS, mens verdiendringen i 2020 utgjorde 17,1 MNOK. Årsresultatet i år ble på 8,1 MNOK mot 14,2 MNOK i 2020. Egenkapitalen i konsernet er på 86,7 MNOK, som gir en egenkapitalandel på 21,2%. For 2020 var egenkapitalen i konsernet 76,0 MNOK, som ga en egenkapitalandel på 18,6%. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet.

Konsernets kontantstrøm viser en netto negativ endring i beholdning av kontanter og kontantekvivalenter på 4,6 MNOK i 2021. Konsernets resultatregnskap viser et driftsresultat på 18,4 MNOK, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er på 8,2 MNOK. Avviket skyldes hovedsakelig at driftsresultatet inkluderer en positiv verdiendring etter IFRS på kr 10,1 MNOK som ikke gir noen kontantstrøm for konsernet. Kontantstrømmen fra finansieringsaktiviteter er negativ med 8,9 MNOK. Konsernet har vært innvilget avdragsfrihet på deler av sin langsiktige gjeld i 2021, men har likevel en netto reduksjon i gjeld til kredittinstitusjoner på 17,5 MNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets og konsernet virksomhet er kapitalkrevende, og er eksponert for konjunktursvingninger og rentenivå. De lave rentenivåene vi har hatt de senere årene er stigende, og det forventes også stigende rentenivå det kommende året. Dette, sammen med økte råvarepriser vil kunne medføre lavere aktivitet knyttet til konsernets bygge- og produksjonsaktiviteter.

**Finansiell risiko**

Selskapet har liten eksponering mot endringer i valutakurser. Konsernet har noe varehandel i utenlandsk valuta, og er eksponert for endringer i valutakurs. Omfanget er likevel beskjedent, og utgjør ingen vesentlig risiko. Selskapets og konsernets gjeld har flytende rente, og er eksponert for endringer i rentenivå.

Kredittrisiko

Selskapets og konsernets kredittrisiko ansees for lav.

Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Morselskapet hadde ingen ansatte ved utgangen av 2021. Selskapet sysselsatte 0,25 årsverk i 2021, og hadde ikke sykefravær.

Konsernet hadde pr utgangen av året 16 ansatte, alle menn. Konsernet har sysselsatt 13 årsverk i 2021.

Konsernet hadde et sykefravær på 2,4% av total arbeidstid i 2021, alt korttidsfravær. Styret anser sykefraværet som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager totalt sett.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet arbeider for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Ytre miljø

Selskapet og konsernet forurenser ikke det ytre miljø i betydelig grad.

Styret ser at myndigheter i stadig økende grad er opptatt av miljø, og rammeverket konsernet arbeider innenfor endres i tråd med dette. Samtidig er vi, våre kunder og leverandører også opptatt av dette. Konsernet forsøker derfor i størst mulig grad å velge løsninger med miljøvennlig profil i sin daglige virksomhet. Det være seg energieffektivisering i våre utleieeiendommer og lignende tiltak. Avfall fra byggeplasser, industrivirksomhet og øvrig virksomhet kildesorteres.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens og konsernets resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt øvrige forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Selskapet har for 2021 hatt et underskudd på kr 4.726.056, som foreslåes anvendt ved:

Overført fra annen egenkapital	kr	4.726.056
Sum disponert	kr	4.726.056

Konsernet har for 2021 hatt et overskudd på kr 8.129.221, som foreslåes anvendt ved:

Overført annen egenkapital	kr	8.129.221
Sum disponert	kr	8.129.221

Hamar, den 20/9-22

Leif Atle Viken
Styrets leder

Tom Haakonsen
styremedlem

Truls Haakonsen
styremedlem



Års- og konsernregnskap					
Resultatregnskap					
Vi Invest AS					
Morselskap			Konsern		
2021	2020	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
660 000	633 500	Salgsinntekter	12,13	44 264 483	36 321 327
		Leieinntekter		21 400 239	21 690 118
5 228 783	5 600 000	Annen driftsinntekt		206 696	2 863 924
-	-	Verdiendring investeringseiendom	13	10 111 057	17 065 202
5 888 783	6 233 500	Sum driftsinntekter		75 982 476	77 940 571
		Beholdningsendring egentilvirkede varer			
77 609	92 800	Varekostnader		27 719 364	24 282 161
159 895	623 153	Lønnskostnader m.m.	2	9 576 348	7 975 805
		Verdijustering eiendom	13	-	-
3 800	4 100	Avskrivninger	4	504 447	694 403
9 456 950	1 110 735	Annen driftskostnad	2, 11	19 781 811	12 572 046
9 698 254	1 830 788	Sum driftskostnader		57 581 970	45 524 415
-3 809 471	4 402 712	Driftsresultat		18 400 505	32 416 156
		Finansinntekter og finanskostnader			
-	-	Inntekt fra investering i datterselskap		-	-
-	-	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		737 422	750 000
237 393	325 343	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
-	21 574	Annen renteinntekt		4 461	125 875
3 938	3 706	Annen finansinntekt		751 431	45 217
555 008	1 500 000	Verdiendring finansielle omløpsmidler		-	-
733 651	719 106	Annen rentekostnad		8 592 567	10 196 338
1 006 897	940 424	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Annen finanskostnad		-	-
-	-	Resultat andel tilknyttede selskap		408 636	7 184 294
46 000	164 691	Annen finanskostnad		376 122	343 550
-2 100 225	-2 973 598	Resultat av finansposter		-7 066 739	-16 803 090
-5 909 696	1 429 114	Resultat før skattekostnad	8	11 333 766	15 613 066
-1 183 641	1 674	Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 992 027	1 382 913
-4 726 056	1 427 440	Årsresultat	5	8 341 739	14 230 153
		Minoritetens andel		-212 518	-
		Majoritetens andel		8 129 221	14 230 153
		Overført fra annen egenkapital		-	-
-	3 373 500	Avsatt til utbytte		-	3 373 500
-4 726 054	-1 946 059	Avsatt til/overført fra annen egenkapital		8 129 221	10 856 653
-4 726 054	1 427 441	Sum overføringer	5	8 129 221	14 230 153



Års- og konsernregnskap					
Balanse					
Vi Invest AS					
Morselskap			Konsern		
2021	2020	EIENDELER	Note	2021	2020
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
-	29 600	Goodwill	4	-	29 600
-	-	Konsesjoner, patenter o.l	4	-	-
1 181 967	94 837	Utsatt skattefordel	6	-	-
1 181 967	124 437	Sum immaterielle eiendeler		-	29 600
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter og bygninger	4, 9, 13	358 024 796	344 660 093
-	-	Løsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 9	1 389 901	795 809
-	-	Sum varige driftsmidler		359 414 697	345 455 902
		Finansielle anleggsmidler			
43 139 752	43 444 752	Investeringer i datterselskap	8, 9	-	-
258 859	554 867	Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 421 749	321 689
-	-	Investeringer i aksjer og andeler		-	-
8 725 851	6 161 170	Lån til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap		-0	-
5 538 750	5 538 750	Andre fordringer		12 336 617	9 542 147
57 663 212	55 699 539	Sum finansielle anleggsmidler		13 758 366	9 863 836
58 845 179	55 823 976	Sum anleggsmidler		373 173 063	355 349 338
		Omløpsmidler			
264 965	342 574	Lager av varer og annen beholdning	9, 10	22 762 169	35 732 597
		Fordringer			
222 750	33 000	Kundefordringer	9	5 444 996	4 208 984
2 163 973	3 492 109	Andre fordringer		5 401 635	4 700 670
5 228 783	1 500 000	Fordring på konsernselskap		-	-
7 615 506	5 025 109	Sum fordringer		10 846 631	8 909 654
440 797	1 116 982	Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 774 621	7 418 133
		Markedsbaserte aksjer		-	-
8 321 268	6 484 665	Sum omløpsmidler		36 383 421	52 060 384
67 166 447	62 308 641	Sum eiendeler		409 556 484	407 409 722



Års- og konsernregnskap					
Balanse					
Vi Invest AS					
Morselskap			Konsern		
2021	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
500 000	500 000	Aksjekapital	7	9 900 000	500 000
7 634 430	7 634 430	Overkurs		7 634 430	7 634 430
8 134 430	8 134 430	Sum innskutt egenkapital		8 134 430	8 134 430
		Opptjent egenkapital			
-3 741 482	984 572	Annen egenkapital		78 363 381	67 834 212
-3 741 482	984 572	Sum opptjent egenkapital		78 363 381	67 834 212
4 392 948	9 119 002	Minoritetsinteresser	5	-212 518	-
		Sum egenkapital	5	86 710 329	75 968 642
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	6	22 768 512	19 730 404
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		22 768 512	19 730 404
		Annen langsiktig gjeld			
		Ansvarlig lån			
13 215 740	8 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	268 507 721	274 163 184
33 156 235	34 147 050	Gjeld til selskap i samme konsern			
13 249 009	6 206 485	Øvrig langsiktig gjeld	7	16 832 926	6 206 485
59 620 984	49 253 535	Sum annen langsiktig gjeld		285 340 647	280 369 669
		Kortsiktig gjeld			
		Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 051 972	14 847 916
845 052	283 257	Leverandørgjeld		4 583 388	4 041 173
-	96 511	Betalbar skatt	6	50 435	935 290
-	46 345	Skyldig offentlige avgifter		1 526 823	1 708 770
-	3 373 500	Utbytte		-	3 373 500
-	-	Gjeld til konsernselskap		-	-
2 307 464	136 490	Annen kortsiktig gjeld		5 524 378	6 434 358
3 152 516	3 936 103	Sum kortsiktig gjeld		14 736 996	31 341 007
62 773 500	53 189 638	Sum gjeld		322 846 155	331 441 080
67 166 448	62 308 640	Sum egenkapital og gjeld		409 556 484	407 409 722
Hamar, den 20/9-22					
	Leif Atle Viken	Tom Haakonsen		Truls Haakonsen	
	Styreleder	Styremedlem		Styremedlem	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Vi Invest AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Hamar kommune. Dette årsregnskapet dekker både Vi Invest AS sitt konsernregnskap og selskapsregnskap. Enkelte av regnskapsprinsippene vil således kun være gjeldende for henholdsvis konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Dette vil være særskilt angitt. Øvrige regnskapsprinsipper vil være gjeldende for begge regnskap.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 13.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Vi Invest AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Vi Invest AS og datterselskapene Brugård Eiendom AS, Buttekvern Eiendom AS, Gnist Industriservice AS, Innlandet Eiendomsutvikling AS, M-Huset AS, Mo Eiendomsutvikling AS, Mørkvedtunet AS, Passasjen AS, Positiv Utvikling AS, The Point AS, Tomtebanken AS, VI Brands AS, Vi Eiendom AS og Vi Utvikling AS

Underkonsernet Innlandet Eiendomsutvikling AS omfatter det heleide datterselskapet HJ Eiendom Invest AS.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.



Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhets sammenslutning.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokteres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

Dersom virkelig verdi av netto eiendeler i virksomhets sammenslutningen overstiger vederlaget (negativ goodwill) inntektsføres differansen umiddelbart på oppkjøpstidspunktet.

Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt 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. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring.



Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

Garantiforpliktelser

Konsernet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

I visse kontrakter tilbyr konsernet garantier for reparasjoner utover de feil som eksisterte på kjøpstidspunktet. Denne typen service-garantier selges enten separat eller i en pakke sammen med salg av varen. Kontrakter for pakker med salg av varer og service-garantier består av minst to leveringsforpliktelser. Inntekt for slike garantier innregnes over perioden hvor service-garantien tilbys basert på medgått tid, med mindre det finnes en annen metode som på en bedre måte reflekterer overføringen av kontroll over tid.

Inntekter fra salg av tjenester

Konsernet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som konsernet tilbyr disse. Konsernet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Konsernet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at konsernet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner konsernet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Over er inntektsføringsprinsippene for konsernet omtalt. Inntektsføringsprinsippene for morselskapet er tilsvarende for like inntektsstrømmer.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon

for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel oppstått ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelse klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av



egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi. Investeringseiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjennvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjennvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.



Igangværende prosjekter er vurdert etter prinsippet om løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes utfra påløpte kostnader i forhold til kalkulerte kostnader på prosjektene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Pensjoner

Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger.

Innskuddsbasert pensjonsordning

Pensjonspremie til innskuddsbasert pensjonsordning kostnadsføres når den påløper. Innskuddene er gitt til pensjonsplanen for heltidsansatte..

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Derivater til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.



Restruktureringsavsetninger innregnes når konsernet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Lønnskostnader	Morselskap 2021	Morselskap 2020	Konsern 2021	Konsern 2020
Lønninger	141 097	553 235	8 126 938	6 713 184
Arbeidsgiveravgift	19 895	71 998	1 187 104	1 007 447
Pensjonskostnader	0	0	200 666	212 890
Andre ytelser	-1 098	-2 080	61 641	42 284
Sum	159 894	623 153	9 576 349	7 975 805

Gjennomsnittlig antall årsverk 0,3 1 15,6 14,3

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til selskapets daglig leder og styre. Morselskapet Vi Invest AS har fra 01.04.2021 ikke hatt ansatte.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	65 205	526 021
Skatterådgivning	-	-
Annen bistand	186 275	239 997
Sum revisjonshonorar	251 480	766 018

Note 3 Bankinnskudd

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør:	-	21 833	340 375	233 780

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Konsern			
	Immaterielle eiendeler, konsesjoner, goodwill	Driftsløsøre, inventar og utstyr	Tomter og bygninger	Sum
Anskaffelseskost 31.12.20	60 450	2 411 751	305 844 577	308 316 778
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	-	891 637	3 079 972	3 971 609
- Avgang i året	60 450	129 291	809 794	999 535
+ Effekt IFRS	-	-	130 716 244	130 716 244
= Anskaffelseskost 31.12.21	0	3 174 097	438 830 999	442 005 096
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	0	1 784 196	70 895 875	72 680 071
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21	-	-	9 910 442	-
= Av- og nedskrivninger pr 31.12.21	0	1 784 196	80 806 317	82 590 513
= Bokført verdi 31.12.21	0	1 389 901	358 024 682	359 414 583
Årets ordinære avskrivninger	-	301 326	203 122	504 448
Årets nedskrivninger	0	0	0	0

Note 5 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Overkurs	Sum
Morselskap				
Egenkapital pr 1.1.	500 000	984 572	7 634 430	9 119 002
Årets resultat	-	-4 726 056	-	-4 726 056
Utbytteavsetning 31.12.	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.	500 000	-3 741 484	7 634 430	4 392 946
Konsern				
Egenkapital pr 01.01.	500 000	67 834 212	7 634 430	75 968 642
Gjeldsettergivelse datter	-	2 400 000	-	2 400 000
Nedskrivning konsernfordring	-	-	-	-
Årets resultat	-	8 129 221	-	8 129 221
Utbytteavsetning	-	-	-	-
Tilbakeført minoritetsandel	-	212 518	-	212 518
Egenkapital pr 31.12.	500 000	78 575 951	7 634 430	86 710 381



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	-	96 511	1 176 557	1 155 290
For mye/for lite avsatt tidl. år	-96 511	-	-96 511	-
Resultatført betalbar skatt på konsernbidrag	-	-	-220 000	-220 000
Endring i utsatt skatt	-1 087 130	-94 837	2 131 981	1 689 833
Sum skattekostnad	-1 183 641	1 674	2 992 027	2 625 123
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	-5 909 695	1 429 115	11 333 766	15 613 066
Permanente forskjeller	3 646 291	-1 385 769	2 284 021	-1 163 386
Endring i midlertidige forskjeller	94 600	416 075	3 601 391	1 165 922
Mottatt konsernbidrag	-1 478 780	-	3 639 955	-
Avgitt konsernbidrag	-	-	-5 118 738	-1 000 000
Korreksjonsinntekt	-	-	-	-
Anvendt fremførbart underskudd	-	-20 736	-7 580 932	-57 656
Årets skattegrunnlag	-3 647 580	-438 690	-5 727 868	1 047 627
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-483 750	-418 750	-4 258 287	-2 663 309
Varer	-	-	1 212 613	1 233 579
Anleggsmidler	-41 925	-12 325	6 409 581	8 195 277
Merverdier IFRS	-	-	130 642 127	113 655 627
Tilvirkningskontrakter	-	-	-	-
Pensjon	-	-	-	-
Taps- og gevinstkonto	-	-	798 198	997 750
Andre forskjeller	-	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-525 675	-431 075	134 804 232	121 418 924
Inntektsført avsatt utbytte	-	-	-	-
Underskudd til fremføring	-4 846 902	-	-31 310 997	-31 735 496
Korreksjonsinntekt	-	-	-	-
Grunnlag for utsatt skatt	-5 372 577	-431 075	103 493 235	89 683 428
22% utsatt skatt	-1 181 967	-94 837	22 768 512	19 730 354
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Bokført utsatt skatt	-1 181 967	-94 837	22 768 512	19 730 404



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen består av 30 likeverdige aksjer, hver pålydende kr 16 666,7 totalt kr 500 000

Selskapets aksjonærer er:

Viken Invest Holding AS	15
Credo Gruppen AS	15
Totalt	30

Note 8 Datterselskap, TS, FKV**Morselskapet**

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Brugård Eiendom AS	Ringsaker	100 %	8 987 452	1 136 760	12 911 179
Buttekværn Eiendom AS	Ringsaker	100 %	-212 571	7 239	-
Gnist Industriservice AS	Stange	80 %	340 047	1 062 589	500 000
Innlandet Eiendomsutvikling AS	Ringsaker	100 %	-536 207	-639 186	6 003 125
M-Huset AS	Ringsaker	100 %	10 938 868	592 221	17 078 946
Mo Eiendomsutvikling AS	Ringsaker	100 %	624 487	46 525	2 330 000
Mørkvedtunet AS	Ringsaker	100 %	52 835	-43 005	515 000
Passasjen AS	Ringsaker	100 %	5 167 746	-258 284	1
Positiv Utvikling AS	Ringsaker	100 %	5 541 419	-273 291	2 071 500
The Point AS	Ringsaker	100 %	-2 117 622	-778 852	550 000
Tomtebanken AS	Ringsaker	100 %	1 106 641	1 888 829	50 001
VI Brands AS	Ringsaker	100 %	-229 345	-62 116	-
VI Eiendom AS	Ringsaker	100 %	2 569 352	387 502	100 000
VI Utvikling AS	Ringsaker	100 %	484 624	-102 857	1 030 000
Datterselskap i samme konsern					
HJ Eiendom Invest AS	Ringsaker	100 %	1 846 123	-270 193	19 235 938
TS					
Kode & Klar AS	Ringsaker	50 %	-382 450	-15 068	0
Maka Eiendom AS	Ringsaker	25 %	-81 655	-132 451	0
Rafos Eiendom AS	Ringsaker	50 %	2 932 755	1 186 612	141 359
Rubio Monocoat Norge AS	Ringsaker	39 %	391 215	-26 409	67 500
Xproperty AS	Ringsaker	50 %	41 935	-246 256	50 000
Balanseført verdi 31.12.					62 634 549

Det er mottatt konsernbidrag fra Vi Eiendom AS på kr. 505 783 og fra Tomtebanken AS på kr. 973 000 med skattemessig effekt.

Det er mottatt konsernbidrag fra Passasjen AS på kr. 3 000 000 uten skattemessig effekt.

Konsernet

Investeringene i datterselskaper konsolideres i konsernregnskapet. Det er merverdier i konsernregnskapet.

Investeringer i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet

Note 9 Pantstillelser

	Morselskap 2021	Konsern 2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	-	-
Langsiktig gjeld sikret med pant	13 215 740	268 507 721
Kortsiktig gjeld sikret med pant	-	3 051 972
	-	-
Eiendeler stillet som sikkerhet for langsiktig gjeld:		
Varelager	-	20 817 657
Kundefordringer	222 750	3 878 029
Aksjer	8 864 625	28 100 563
Varige driftsmidler	-	204 293 209
Kortsiktige fordringer	2 163 973	-
Konsernfordringer	5 228 783	-
Konsernfordringer, langsiktige	8 725 851	-
Andre langsiktige fordringer	5 320 000	-
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	9 087 375	257 089 458

Kausjon:

Vi Invest AS har kausjonert for gjeld i øvrige selskaper:



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

Låntaker	Saldo pr. 31.12.21	Kausjonsansvar
Tomtebanken AS	6 499 849	5 000 000
Vi Utvikling AS	3 500 000	3 500 000
Vi Utvikling AS	2 500 000	2 500 000
Refos Entreprenør AS, kassekreditt med ramme		500 000
kr. 1 000 000, saldo 69 923		

Ikke alle bokførte verdier av nevnte gruppene er stillet som sikkerhet. Beløpene vil derfor ikke stemme med beløpene i balansen.



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 10 Varer

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	264 965	342 574	21 187 364	31 885 799
Lager av innkjøpte handelsvarer	0	0	1 874 167	1 374 305
Bokført verdi	264 965	342 574	23 061 531	33 260 104

Note 11 Husleie

Konsernet driver sin virksomhet i leide lokaler og har en årtlig husleie på til sammen kr 1 320 577

Note 12 Salgsinntekter

Konsernet driver med utvikling og utbygging av bolig- og næringsseiendom, mekanisk verksted, samt utleie av næringsseiendom og boliger. Alle konsernselskapene bortsett fra Gnist Industriservice AS har forretningskontor i Ringsaker Kommune

Note 13 Investeringsseiendom

	2021	2020
Pr. 1. januar	316 023 339	199 490 282
Tilgang fra kjøp		
Tilgang fra HJ Eiendom Invest AS		45 498 879
Påkostninger		
Endring i virkelig verdi i året	42 259 557	71 034 178
Pr. 31. desember	358 282 896	316 023 339

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringsseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringsseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringsseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årtlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Innlandet Næringsmegling AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringsseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskutere summen av netto årtlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2021	2020
Gjennomsnittlig yield (%)	5,70 %	5,60 %
Eiendomsverdi	358 282 896	316 023 339
Salgbart tomtareal i kvm	7 800	7 800
Tomtebelastning pr kvm salgbart areal i kr	4 000	4 000
Eiendomsverdi for boligutviklings eiendom	-	-
Sum verdi	358 282 896	316 023 339

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i juni 2022 og er representativ for verdien pr 31.12.2021

Investeringsseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringsseiendommer.

Investeringsseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for konsernets banklån til flytende rente og obligasjonslån.

	2021	2020
Leieinntekter	21 400 239	21 690 118
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	4 799 551	3 320 130
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	4 922 316	5 430 142
Resultat fra investeringsseiendom bokført til virkelig verdi	11 678 372	12 939 846



Vi Invest AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 13 Unntak fra måling og innregning etter IFRS

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven 53-9 og Forskrift om forenklet IFRS. Konsernet gikk over til forenklet IFRS fra og med 2021, og har fraveket følgende måle og innregningsregler:

- IAS 10 nr.12 og 13 og IAS 18 nr 30 slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

For øvrig er innregning- og vurderingsreglene iht IFRS



Års- og konsernregnskap	
Kontantstrømoppstilling	
Vi Invest AS	
Konsern	
2021	
Resultat før skattekostnad	11 333 766
Periodens betalte/ tilbakebetalte skatt	-838 779
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	55 400
Ordinære avskrivninger	504 447
Oppskrivning IFRS	-10 517 433
Tap ved salg av aksjer	
Resultatandel tilknyttet selskap	
Endring i varelager	12 970 428
Endring i kundefordringer	-1 236 012
Endring i leverandørgjeld	542 215
Endringer i andre tidsavgrensningsposter	-4 587 409
Effekt av valutakursendringer	
Endring balanseført pensjon	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 226 623
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 971 609
Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	-
Innbetalinger ved salg av aksjer i andre foretak	-
Sum kontantstrøm til investeringsaktiviteter	-3 971 609
Investering i tilknyttet selskap	-1 100 060
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	4 970 978
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	
Økt trekk på kassekreditt	
Nedbetaling av kassekreditt	-11 795 944
Ettergivelse av gjeld	2 400 000
Minoritetsinteresser	-
Utbetalinger av utbytte	-3 373 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 898 526
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-4 643 512
Beh.av kont.og kontantekv. ved per.begynnelse	7 418 133
Beh.av kont.og kontantekv. ved per. Slutt	2 774 621



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning Til generalforsamlingen i Vi Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert Vi Invest AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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>

BDO AS

Tom Erik Lehne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Erik Lehne

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-983096

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-10-04 07:42:11 UTC



Penneo Dokumentnr: 77Q0Y-LXUAY-5UH4B-0ACNO-GDBQB-OYHCB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>