



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 884 127
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VIKO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Axel Sellægs veg 7 7805 NAMSOS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Kongensøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.10.2022

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, 05.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	2 383 609	2 722 200
Administrasjonsinntekter	1	3 356 500	3 504 000
Annen driftsinntekt	2	2 171 234	2 268 547
Sum inntekter		7 911 343	8 494 747
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	3 519 223	3 558 218
Avskrivning på varige driftsmidler	5	299 081	320 200
Annen driftskostnad	3	1 305 181	656 297
Sum kostnader		5 123 485	4 534 715
Driftsresultat		2 787 858	3 960 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	34 074 340	
Annen renteinntekt		61 146	113 013
Sum finansinntekter		34 135 486	113 013
Annen rentekostnad		52 258	67 148
Annen finanskostnad		229	364
Sum finanskostnader		52 487	67 512
Netto finans		34 082 999	45 501
Ordinært resultat før skattekostnad		36 870 857	4 005 532
Skattekostnad på ordinært resultat	6	615 452	881 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 255 405	3 124 343
Årsresultat		36 255 405	3 124 343
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 255 405	3 124 343
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	30 000 000	2 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	7	6 255 405	1 124 343
Sum overføringer og disponeringer		36 255 405	3 124 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 600	432 717
Sum immaterielle eiendeler		6 600	432 717
Varige driftsmidler			
Bygninger	5		664 249
Boliger	5	448 438	448 438
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5		1 000
Sum varige driftsmidler		448 438	1 113 687
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	19 151 593	5 495 000
Investeringer i tilknyttet selskap	1	13 000 000	15 250 031
Investeringer i aksjer og andeler	8	9 432 088	6 790 678
Andre langsiktige fordringer	8	1 607 000	
Sum finansielle anleggsmidler		43 190 681	27 535 709
Sum anleggsmidler		43 645 719	29 082 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		9 074	112 807
Krav på innbetaling av selskapskapital	1	34 074 340	2 708
Sum fordringer		34 083 414	115 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 060 379	20 562 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 060 379	20 562 444
Sum omløpsmidler		41 143 793	20 677 959
SUM EIENDELER		84 789 513	49 760 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	39 648 033	33 392 627
Sum opptjent egenkapital		39 648 033	33 392 627
Sum egenkapital		39 748 033	33 492 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 375 000	2 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Sum langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 172 799	23 435
Betalbar skatt	6	597 748	923 754
Skyldig offentlige avgifter		530 434	354 276
Utbytte		30 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld		203 790	399 938
Gjeld til konsernselskap	1	8 879 387	8 025 339
Annen kortsiktig gjeld	12	1 282 321	1 665 701
Sum kortsiktig gjeld		42 666 480	13 392 444
Sum gjeld		45 041 480	16 267 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 789 513	49 760 071



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		104 401 568	96 252 873
Leieinntekter		66 608	66 347
Andre driftsinntekter		78 200	105 358
Sum inntekter		104 546 376	96 424 578
Kostnader			
Varekostnad		69 732 196	63 298 881
Lønnskostnad	1	16 096 859	14 211 314
Avskrivning på varige driftsmidler	2	482 611	464 290
Annen driftskostnad	1,3	13 697 707	11 090 766
Sum kostnader		100 009 373	89 065 251
Driftsresultat		4 537 003	7 359 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap	4	8 830 861	400 966
Annen renteinntekt		129 449	247 925
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		8 960 310	648 891
Tap på investring i tilknyttet selskap	1	1 455 114	1 091 504
Annen rentekostnad		56 930	74 675
Annen finanskostnad		1 400	470
Sum finanskostnader		1 513 444	1 166 649
Netto finans		7 446 866	-517 758
Ordinært resultat før skattekostnad		11 983 869	6 841 569
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 036 378	1 663 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 947 491	5 178 414
Årsresultat		10 947 491	5 178 414



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		37 378	258 899
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 910 113	4 919 515
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond for vurderingsforskjeller		-8 213 639	-690 538
Ordinært utbytte		31 572 740	2 000 000
Overføring annen egenkapital		-12 448 988	3 610 053
Sum overføringer og disponeringer		10 910 113	4 919 515



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	409 066	456 379
Sum immaterielle eiendeler		409 066	456 379
Varige driftsmidler			
Bygninger	2,4	380 249	664 249
Boliger	2	448 438	448 438
Maskiner og anlegg	2,4	112 208	164 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy	2,4	351 816	419 161
Sum varige driftsmidler		1 292 711	1 696 356
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	22 987 143	31 200 782
Investeringer i aksjer og andeler	7	9 511 245	6 869 834
Andre langsiktige fordringer	8	1 609 800	2 800
Sum finansielle anleggsmidler		34 108 188	38 073 416
Sum anleggsmidler		35 809 965	40 226 151
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,10	7 666 528	6 178 476
Sum varer		7 666 528	6 178 476
Fordringer			
Kundefordringer	4,10	7 275 030	7 231 225
Fordring på tilknyttet selskap	4	6 794 693	
Andre fordringer	4,10	2 221 548	2 591 415
Sum fordringer		16 291 271	9 822 640
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	31 716 767	37 629 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 716 767	37 629 290



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		55 674 566	53 630 406
SUM EIENDELER		91 484 531	93 856 557
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekaital	12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	7 737 112	15 950 751
Annen egenkapital	6	35 202 122	58 234 000
Sum opptjent egenkapital		42 939 234	74 184 751
Minoritetsinteresser	6,13	2 134 005	2 096 627
Sum egenkapital		45 173 239	76 381 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 375 000	2 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Sum langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	6 262 016	5 335 218
Betalbar skatt	5	988 845	1 693 939
Skyldig offentlige avgifter		1 650 273	1 429 148
Utbytte		31 572 740	2 000 000
Gjeld til aksjonær		203 790	399 938
Annen kortsiktig gjeld	4,14	3 258 628	3 741 936
Sum kortsiktig gjeld		43 936 292	14 600 179



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		46 311 292	17 475 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 484 531	93 856 557



Til generalforsamlingen i Viko Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Viko Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 36 255 405 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 10 910 113. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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.

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Stenkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 og konsernets 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 avviklet.

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>

Namsos, 30.09.2022

In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

inrevisjon
www.inrev.no





**Årsoppgjør 2021
for
VIKO EIENDOM AS**



VIKO EIENDOM AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	2 383 609	2 722 200
Administrasjonsinntekter	1	3 356 500	3 504 000
Annen driftsinntekt	2	2 171 234	2 268 547
Sum driftsinntekter		7 911 343	8 494 747
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3,4	3 519 223	3 558 218
Avskrivning på varige driftsmidler	5	299 081	320 200
Annen driftskostnad	3	1 305 181	656 297
Sum driftskostnader		5 123 485	4 534 715
DRIFTSRESULTAT		2 787 858	3 960 032
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	1	34 074 340	0
Renteinntekt		61 146	113 013
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		34 135 486	113 013
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		52 258	67 148
Annen finanskostnad		229	365
Sum finanskostnader		52 487	67 512
NETTO FINANSPOSTER		34 082 999	45 501
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		36 870 857	4 005 532
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	615 452	881 189
ORDINÆRT RESULTAT		36 255 405	3 124 343
ARSRESULTAT		36 255 405	3 124 343
OVERFØRINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	7	30 000 000	2 000 000
Overføringer annen egenkapital	7	6 255 405	1 124 343
SUM OVERFØRINGER		36 255 405	3 124 343



VIKO EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 600	432 717
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	0	664 249
Boliger	5	448 438	448 438
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	0	1 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	19 151 593	5 495 000
Investeringer i tilknyttet selskap	1	13 000 000	15 250 031
Investeringer i aksjer og andeler	8	9 432 088	6 790 678
Andre langsiktige fordringer	8	1 607 000	0
Sum anleggsmidler		43 645 719	29 082 113
Omløpsmidler			
Andre fordringer		9 075	112 807
Fordring på konsernselskap	1	34 074 340	2 708
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 060 379	20 562 444
Sum omløpsmidler		41 143 793	20 677 959
SUM EIENDELER		84 789 513	49 760 071



VIKO EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	39 648 033	33 392 627
Sum opptjent egenkapital		39 648 033	33 392 627
Sum egenkapital		39 748 033	33 492 627
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 375 000	2 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 172 799	23 435
Betalbar skatt	6	597 748	923 754
Skyldig offentlige avgifter		530 434	354 276
Utbytte		30 000 000	2 000 000
Gjeld til aksjonær		203 790	399 938
Gjeld til konsernselskap	1	8 879 387	8 025 339
Annen kortsiktig gjeld	12	1 282 321	1 665 701
Sum kortsiktig gjeld		42 666 480	13 392 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 789 513	49 760 071

Namsos 31.12.2021 / 31.07.2022

Vidar Kongensøy
Enestyre/daglig leder



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de blir levert, og leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening i henhold til kontrakt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens §1-3, tilknyttet selskap i §1-4 og felles kontrollert virksomhet i §5-18. Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likvidbeholdningen består av kontanter og bankinnskudd.

Fisjon, fusjon og sammenlignbare tall

Selskapet har i 2021 deltatt i fisjonsfusjon med "hjelpeselskapet" Herkules Invest 354 AS, og i konsernfusjon (trekantfusjon) med datterselskapet Viko Drift AS, som har innfusjonert "hjelpeselskapet" Herkules Invest 354 AS, og vederlagsaksjer er utstedt av morselskapet Viko Eiendom AS. Hans Evensen Eiendom AS har etter fusjonen gjeld til datterselskapet Viko Drift AS, jfr note 1. Denne blir motregnet krav på ordinært utbytte fra datterselskapet. Fusjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig kontinuitet. Det er i tråd med NRS for små foretak ikke foretatt endring av sammenlignbare tall for 2020.

Noter for VIKO EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 948884127



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Note 1 - Datterselskap, tilknyttet selskap og mellomværende

Viko Eiendom AS er morselskap for det 100% eide datterselskapet Viko Drift AS og dets datterselskaper Nær Engros AS, Nær Engros Cash & Carry AS og Nær Trans AS. Nær Engros AS er 100% eid datterselskap av Viko Drift AS, og Nær Trans AS er 74% eid datterselskap, mens Nær Engros Cash & Carry AS er datterdatter-selskap av Viko Drift AS - som eies 100% via datterselskapet Nær Engros AS.

Konsernselskapene og de tilknyttede selskapene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden - jfr regnskapslovens § 5-17.

Selskapet har følgende direkte og indirekte eierskap til konsernselskaper og tilknyttede selskaper:

Datterselskap (direkte):	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Bokf. EK 31.12.
Viko Drift AS	100	100	27 123 373	9 412 427

Datterdatterselskap (indirekte):	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Bokf. EK 31.12.
Nær Engros AS	100	100	1 344 489	11 550 286
Nær Trans AS	74	74	143 762	2 236 428
Nær Engros Cah & Carry AS*	100	100	22 977	100 514
Totalt			28 634 601	23 299 655

* indirekte eid via Nær Engros AS

Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Bokf. EK 31.12.
Agderbyen 3 AS	33,33	33,33	287 841	14 332 837
Ader Grossisten AS	33,33%	33,33%	-2 427 917	2 272 535
Totalt			-2 140 076	16 605 372

	Mellomværende i år	Mellomværende i fjor
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap:		
Lån til tilknyttet selskap	0	0
Kortsiktige konsernfordringer:		
Fordring på konsernselskap (inkl utbytte)	33 963 861	2 708
Konsernbidrag fra datterselskap	110 479	0
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap:		
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer (inkl utbytte)	0	0
Kortsiktig gjeld konsernselskap:		
Gjeld til datterselskap	8 768 908	8 025 339
Konsernbidrag til datterselskap	110 479	0
Kortsiktig gjeld tilknyttet selskap:		
Annen kortsiktig gjeld	0	1 140 000
Samlet pantstillelse, garantier mv overfor foretak i samme konsern	9.300.000	9.300.000

Følgende interne transaksjoner mellom morselskap og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon :	Beløp	Internegevinst (*)
Nær Engros AS	Administrative tjenester	2 530 377	0
	Utleie fast eiendom	2 124 427	0
Nær Trans AS	Administrative tjenester	508 150	0
	Utbytte	33 963 861	0
Viko Drift AS	Sirkelkonsernbidrag		
	Ytet bidrag med skatteeffekt	110 479	24 305 (skatteeffekt)
	Motatt bidrag uten skatteeffekt	-110 479	0
Totalt:		39 126 815	0



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Følgende interne transaksjoner mellom Viko Eiendom AS og tilknyttede selskaper har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon:	Beløp
Nær Engros Levanger AS	Salg administrative tjenester	1 079 255
Nær Engros Trondheim AS	Salg administrative tjenester	1 571 128
Totalt:		2 650 383

Note 2 - Offentlige tilskudd

Selskapet mottok i 1998 investeringstilskudd fra SND med kr 830.000. Tilskuddet har redusert balanseverdien for bygg - og blitt inntektsført i takt med byggets avskrivninger. Bygg inkludert rest tilskudd er i 2021 utfisjonert via hjelpeselskap til Viko Drift AS. Det er i år inntektsført kr 31 199, som er andel tilskudd frem til gjennomføringstidspunkt for fisjonen.

Note 3 - Opplysninger om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse mv

Selskapet har hatt 5 ansatte, noe som tilsvarer ca 5 årsverk, i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	3 247 153	3 309 894
Arbeidsgiveravgift	170 444	151 050
Pensjonskostnader	61 119	61 511
Andre lønnsrelaterte ytelser	40 507	35 763
Totalt	3 519 223	3 558 218

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	631 167	0
Andre ytelser	5 854	0
Pensjonskostnader	12 740	0
Totalt	649 761	0

Revisor: Det er kostnadsført honorar vedrørende revisjon og teknisk bistand årsregnskap med med kr. 33 183 eks mva, samt kr. 82 827 eks mva vedrørende konsulentbistand.

Note 4 - Pensjonsordning

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstillende kravene i loven.

Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Note 5 - Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Bygninger	Boliger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	7 932 949	448 438	816 384	907 233	10 105 004
+ Tilgang	0	0	0	0	0
- Avgang	7 932 949	0	816 384	349 787	9 099 120
Anskaffelseskost pr. 31/12	0	448 438	0	557 446	1 005 884
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 202 300	0	816 384	906 232	8 924 916
+ Ordinære avskrivninger	298 081	0	0	1 000	299 081
- Tilbakeført avskrivning	7 500 381	0	816 384	349 787	8 666 552
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	0	0	557 446	557 445
Balanseført verdi pr 31/12	0	448 438	0	0	448 439
Prosentats for ord.avskr	4-4	1-1	12-25	20-33	

Avgang driftsmidler 2021 vedrører fast eiendom og anlegg som er utfisjonert fra selskapet.

Note 6 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	36 870 857
+ Permanente og andre forskjeller	-34 074 340
+ Endring i midlertidige forskjeller	31 000
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	2 827 517
- Ytet konsernbidrag	110 479
= Inntekt	2 717 038

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	622 053
= Sum betalbar skatt	622 053
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-6 601
= Ordinær skattekostnad	615 452
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	622 053
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-24 305
= Betalbar skatt i balansen	597 748



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	0	-1 848 398	-1 848 398
- Andre avsetn. for forpliktelser	30 000	118 500	-88 500
Sum	-30 000	-1 966 898	-1 936 898
Utfisjonering av anleggsmidler i året			1 967 898
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			31 000

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	0	-1 848 398
- Andre avsetninger for forpliktelser	30 000	118 500
= Grunnlag utsatt skatt	-30 000	-1 966 898
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	30 000	1 966 898
= Grunnlag utsatt skattefordel	30 000	1 966 898
Utsatt skattefordel	6 600	432 718
Bokført utsatt skattefordel	6 600	432 718

Note 7 - Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	33 392 627	33 492 627
Tilført fra årsresultat		36 255 405	36 255 405
Anvendt til ordinært utbytte		-30 000 000	-30 000 000
Pr 31.12.	100 000	39 648 033	39 748 033



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Note 8 - Aksjeinvesteringer

Selskapet bruker kostmetoden ved vurdering av investeringer i andre selskaper. Dette innebærer at aksjeposter hvor antatt omsetningsverdi er lavere enn aksjenes anskaffelseskost - og verdifallet antas å være varig - nedskrives til antatt omsetningsverdi.

Selskap		I år	I fjor
Titech AS	Balanseført verdi pr 31.12.	7 922 088	5 780 678
	Anskaffelseskost pr 31.12.	7 922 088	5 780 678
Andel NIL	Balanseført verdi pr 31.12.	10.000	10.000
	Anskaffelseskost pr 31.12.	10.000	10.000
SG Øst Holding AS	Balanseført verdi pr 31.12.	1 500.000	1 000.000
	Anskaffelseskost pr 31.12.	1 500.000	1 000.000

Aksjene i SG Øst Holding AS er pantsatt som sikkerhet for forpliktelser tilknyttet realkausjonsansvar.

Selskapet har pr 31.12.2021 ytet kr 1,5 mill i lån til SG Øst Holding AS og kr 107 000 til Titech AS.

Note 9 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 272 054 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 259 703.

Note 10 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1.000, samlet aksjekapital utgjør kr 100.000.

Selskapet aksjekapital er oppdelt i følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse:	Antall aksjer:	Samlet pålydende:	Vedtektsbestemmelser om stemmerett:
A-aksjer	40	40	Stemme- og utbytterett
B-aksjer	60	60	Utbytterett
Samlet	100	100	

Selskapets aksjeeiere pr 31.12. er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
Vidar Kongsøy (enestyre og daglig leder)	40 A
Vidar Kongsøy (enestyre og daglig leder)	20 B
Veko Holding AS (heleid av Vegar Kongensøy)	20 B
Mako Eiendom AS (heleid av Mathias Kongensøy)	20 B



VIKO EIENDOM AS

Noter 2021

Note 11 - Gjeld, pantsettelse og garantiansvar

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	375 000
Totalt	0	375 000

Pantesikret gjeld

Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner *	2 375 000	2 875 000
Sum gjeld sikret med pant	2 375 000	2 875 000

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Bygninger	0	664 249
Sum pantsatte eiendeler	0	664 249

Garantiansvar, kausjoner mv

sikret ved pant	2 625 003	2.625.003
-----------------	-----------	-----------

Pantsatte eiendeler som sikkerhet for dette:

Bygninger	0	664 249
Aksjer	1 500 000	1 000 000
Sum pantsatte eiendeler	1 500 000	1 664 249

(^) I forbindelse med utfisjoning av eiendom skal også panteggjeld tilknyttet eiendommen utfisjones, Debitorskifte var ikke formelt gjennomført pr 31.12.2021.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Posten annen kortsiktig gjeld består av:

Regnskapspost	I år	I fjor
Gjeld til tilknyttet selskap	0	1 140 000
Skyldig feriepenge mv	431 569	407 201
Påløpte kostnader	538 252	118 500
Forskudd fra kunder	312 500	0
Sum	1 282 321	1 665 701



Viko Eiendom AS

KONTANTSTRØMANALYSE

2021 2020

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

Resultat før skattekostnad	36870857	4005532
Resultatandel tilknyttet selskap	0	0
Betalte skatter	-923754	-819947
Tap/ vinning ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	299081	320200
Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
Endring i kundefordringer	0	6824
Endring i leverandørgjeld	1149364	-4621
Endring i varelager	0	0
Endring andre tidsavgrensningsposter	-33527964	8297807
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>3867584</u>	<u>11805795</u>

KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER

Investert i aksjer	-13275000	-1844250
Investert i varige driftsmidler	0	0
Salg vaarige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-13275000</u>	<u>-1844250</u>

KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Endring langsiktig gjeld	-500000	-500000
Endring langsiktige fordringer	-1607000	0
Utbetalt utbytte	-2000000	-2000000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-4107000</u>	<u>-2500000</u>

Netto endring i likvider -13514416 7461545

Likvider 01.01 20302741 12841196

Likvider 31.12 6788325 20302741

SPESIIKASJON AV LIKVIDER 31.12:

Kasse, bankinnskudd	7060379	20562444
Skattetrekkkonto	-272054	-259703
Kassekreditt	0	0
Netto likvider	<u>6788325</u>	<u>20302741</u>

Likviditetsreserve 01.01. 20302741 12841196

Endring kassekredittlimit 0 0

Netto endring i likvider -13514416 7461545

Likviditetsreserve 31.12. 6788325 20302741

Årsoppgjør for VIKO EIENDOM AS

Foretaksnummer: 948 884 127



**Årsoppgjør 2021
for**

KONSERNET VIKO EIENDOM AS



Konsernet Viko Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
RESULTAT			
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter		104 401 568	96 252 873
Leieinntekter		66 608	66 347
Annen driftsinntekt		78 200	105 358
Sum driftsinntekter		104 546 376	96 424 578
Driftskostnader			
Varekostnad		69 732 196	63 298 881
Lønnskostnad	1	16 096 859	14 211 314
Avskrivning på varige driftsmidler	2	482 611	464 290
Annen driftskostnad	1,3	13 697 706	11 090 766
Sum driftskostnader		100 009 373	89 065 252
DRIFTSRESULTAT		4 537 003	7 359 326
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	4	8 830 861	400 966
Renteinntekt		129 449	247 925
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		8 960 309	648 891
Finanskostnader			
Tap på inv. i tilknyttet selskap	4	1 455 114	1 091 504
Annen rentekostnad		56 929	74 675
Annen finanskostnad		1 400	469
Sum finanskostnader		1 513 443	1 166 648
NETTO FINANSPOSTER		7 446 866	(517 757)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		11 983 870	6 841 569
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 036 378	1 663 155
RESULTAT ETTER SKATT, FØR MINORITETER		10 947 491	5 178 414
MINORITETER			
Minoritetenes overskuddsandel	4	37 378	258 899
Sum minoriteter		(37 378)	(258 899)
ÅRSRESULTAT, ETTER SKATT OG MINORITETER		10 910 113	4 919 515
OVERFØRINGER			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	4,6	(8 213 639)	(690 538)
Avsatt til utbytte	6	31 572 740	2 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	(12 448 988)	3 610 053
SUM OVERFØRINGER		10 910 113	4 919 515



Konsernet Viko Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	409 066	456 379
Varige driftsmidler			
Bygninger	2,4	380 249	664 249
Boliger	2	448 438	448 438
Maskiner og anlegg	2,4	112 208	164 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,4	351 816	419 161
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	22 987 143	31 200 782
Investeringer i aksjer og andeler	7	9 511 244	6 869 834
Andre langsiktige fordringer	8	1 609 800	2 800
Sum anleggsmidler		35 809 965	40 226 151
Omløpsmidler			
Varer	9,10	7 666 528	6 178 476
Kundefordringer	4,10	7 275 030	7 231 225
Fordring på tilknyttet selskap	4	6 794 693	0
Andre fordringer	4,10	2 221 548	2 591 415
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	31 716 767	37 629 290
Sum omløpsmidler		55 674 566	53 630 406
SUM EIENDELER		91 484 531	93 856 557



Konsernet Viko Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fonds	6	7 737 112	15 950 751
Annen egenkapital	6	35 202 122	58 234 000
Sum opptjent egenkapital		42 939 234	74 184 751
Minoritetsinteresser	6,13	2 134 005	2 096 627
Sum egenkapital		45 173 239	76 381 378
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 375 000	2 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 375 000	2 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	6 262 016	5 335 218
Betalbar skatt	5	988 845	1 693 939
Skyldig offentlige avgifter		1 650 273	1 429 148
Utbytte		31 572 740	2 000 000
Gjeld til aksjonær		203 790	399 938
Annen kortsiktig gjeld	4,14	3 258 628	3 741 937
Sum kortsiktig gjeld		43 936 292	14 600 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 484 531	93 856 557

Namsos, 31.12.21/ 31.07.2022

Vidar Kongensøy
Daglig leder og enestyre



Konsernet Vikø Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet for morselskapet og konsernet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Konsolideringsprinsipper:

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Vikø Eiendom AS og det heleide datterselskapet Vikø Drift AS. Vikø drift AS eier det heleide datterselskapet Nær Engros AS og det deleide datterselskapet Nær Trans AS, samt det heleide datterdatterselskapet Nær Engros Cash & Carry AS. Alle selskapene har forretningskontor i Namsos kommune. I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap i selskapsregnskapet med datterselskapenes eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Alle konsernselskaper er innlemmet i konsernet ved selskapenes stiftelse. Resultatene fra datterselskapene er inkludert i konsernets resultatregnskap, og alle vesentlige konserninterne mellomværender, transaksjoner og interngevinster/- tap er eliminert i konsernregnskapet. Minoitetsinteressene utgjør pr 31.12.21 utgjør kr 2 134 005. Dette tilsvarer minoritetenes andel av netto egenkapital i datterselskapet Nær Trans AS. Minoitetsenes andel av årets resultat etter skatt utgjorde i 2021 kr 37 378, og tilsvarer minoitetsenes andel av årsresultatet i Nær Trans AS.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres i tråd med inngåtte leieavtaler.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap er selskap hvor morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn 50% av stemmeberettiget aksjekapital. Investeringer hvor eierandelen i stemmeberettiget aksjekapital er mellom 20% - 50% - og man derved har betydelig innflytelse - defineres som tilknyttet selskap. Følgende selskap inngår i konsernet pr 31.12. i tillegg til morselskapet:

Datterselskap:

Vikø Drift AS, Namsos Eierandel 100,00 %

Datterdatterselskap:

Nær Engros AS, Namsos Eierandel 100,00 %

Nær Trans AS, Namsos Eierandel 74,00 %

Nær Engros Cash & Carry AS, Namsos Eierandel 100,00%

Tilknyttede selskaper:

Nær Engros Trondheim AS, Trondheim Eierandel 48,95 %

Nær Engros Levanger AS, Levanger Eierandel 40,00 %

Agder Grossisten AS, Arendal Eierandel 33,33%

Agderbyen 3 AS, Arendal Eierandel 33,33%

Regnskapsprinsipper for aksjer i tilknyttet selskap og øvrige selskaper

Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Mottatt utbytte inntektsføres som finansinntekt i samme år som giverselskapet avsetter utbyttet. Vår øvrige andel av resultatet fra selskapene er ført opp som finansinntekt, og overført fond for vurderingsforskjeller. Det er foretatt avskrivning på merverdier på aksjepostene. Fond for vurderingsforskjeller viser forskjellen mellom aksjenes historiske kostpris, og balanseført verdi pr. 31.12. Det vises for øvrig til note 4 for nærmere spesifikasjon av aksjepostene.

Aksjer i øvrige selskaper er vurdert etter kostmetoden. For nærmere omtale - se note 7.



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Leasing

Konsernets leasingavtaler behandles som oerasjoenll leasing.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er bereges og føres opp i balansen som en gjeldspost under avsetning for forpliktelser. Konsernet har ved utgangen av regnskapsåret ingen slike roplikteler. Pensjonspremien som pensjonskostnad og føres opp sammen med lønnskostnader. Det vises for øvrig til egen note vedrørende pensjonsforpliktelser.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likvidbeholdningen består av kontanter og bankinnskudd.

Note 1 - Opplysninger om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse mv

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt ca 27 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader

	I år	I fjor
Lønn, feriepenger, bonus mv	14 478 264	12 848 546
Arbeidsgiveravgift	801 688	616 298
Pensjonskostnader	416 163	376 305
Andre lønnsrelaterte ytelser	400 743	370 166
Total lønnskostnad	16 096 858	14 211 315

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	631 167	0
Andre ytelser	5 854	0
Pensjonskostnader	12 740	0
Totalt	649 761	0

Revisor:

Kostnadsført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon inkl. teknisk bistand årsregnskap	136 053
Andre tjenester	80 527
Skatterådgivning inkl. teknisk bistand ligningspapirer	21 300



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Bygninger	Boliger	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	7 932 949	448 438	1 181 068	3 008 523	12 570 978
+ Tilgang	0	0	0	45 768	45 768
- Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	7 932 949	448 438	1 181 068	3 054 291	12 616 746
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 202 300	0	1 016 560	2 589 363	10 808 223
+ Ordinære avskrivninger	317 200	0	52 300	113 112	482 612
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 519 500	0	1 068 860	2 702 474	11 290 834
Rest investeringstilskudd	-33 200	0	0	0	-33 200
Balanseført verdi pr 31/12	380 249	448 438	112 208	351 816	1 292 712
Prosentatsats for ord.avskr	4-4	1-1	20-50	12-100	

Note 3 - Leie- og leasingavtaler, ikke balanseførte

Arlig leie	I år	I fjor	Varighet	Kjøpsopsjoner
Transportmidler-leasing	381 959	384 585	31.10.2023	Nei
Transportmidler-leasing	1 050 776	1 056 898	01.10.2022	Nei
Transportmidler-leasing	760 818	456 051	01.07.2024	Nei
Totalt	2 193 553	1 897 534		

Note 4 - Investering i tilknyttet selskap

Viko Eiendom AS eier indirekte 48,95 % av aksjene i det tilknyttede selskapet Nær Engros Trondheim AS, 40% av aksjene i det tilknyttede selskapet Nær Engros Levanger AS og 33,33% av aksjene i de tilknyttede selskapene Agder Grossisten AS og Agderbyen 3 AS. Eierandel i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Balanseført verdi av aksjer i datterselskapene er eliminert i konsernregnskapet, og erstattet av datterselskapenes eiendeler, gjeld og egenkapital.

Firma / kontorsted	Anskaffelses-kost	Balanseført Egenkapital	Stemme-andel	Eier-andel
<u>Tilknyttet selskap:</u>				
Nær Engros Levanger AS	80.000	21 969 226	40,00 %	40,00 %
Nær Engros Trondheim AS	3 035 000	29 601 577	50,00 %	48,95 %
Agder Grossisten AS	7 135 031	2 272 535	33,33%	33,33%
Agderbyen 3 AS	5 000 000	14 332 837	33,33%	33,33%
Sum	15 250 031	68 176 175		



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Balansført verdi tilknyttede selskaper i konsernregnskapet er ført opp etter egenkapitalmetoden, og framkommer slik:

	Nær Engros Levanger AS	Nær Engros Trondheim AS	Agder Grossisten AS	Agderbyen 3 AS
Inngående balanse pr 01.01.	22 841 345	29 505 198	3 200 452	14 044 997
+/- Kapitalutvidelse ikke reg.	0	0	1 500 000	0
+/- Årets resultat	-872 117	2 096 379	-2 427 917	287 841
- Tilleggsutbytte og ord. utbytte	6 270 000	10 798 370	0	0
= Utgående balanse pr 31.12.	15 699 228	20 803 207	2 272 535	14 332 838
- Eierandel andre	9 419 538	10 620 418	1 512 023	9 555 225
+ Goodwill v/ kjøp etter skatt	0	1 244 336	2 969 607	837 848
-Avskrivning goodwill akkum.	0	1 244 336	1 814 855	503 061
-Ikke bokført kapitalinnskudd	0	0	500 000	0
Bokført verdi pr 31.12.	6 279 690	10 182 789	1 412 264	5 112 400

Sammenhengen mellom anskaffelseskost, merverdier, selskapenes egenkapital og vår bokførte verdi framkommer slik:

	Nær Engros Levanger AS	Nær Engros Trondheim AS	Agder Grossisten AS	Agderbyen 3 AS
Andel av EK på oppkjøpstidspkt.	80 000	1 790 664	4 165 393	4 162 152
+ Goodwill etter skatt	0	1 244 336	2 969 607	837 848
+/- Resultat etter oppkj.tidspkt.	6 199 690	8 392 125	- 3 907 881	615 461
- Avskrivning goodwill	0	1 244 336	1 814 855	503 061
= Utgående balanse pr 31.12.	6 279 690	10 182 789	1 412 264	5 112 400

Beregnet fond for vurderingsforskjeller for tilknyttede selskaper utgjør kr 7 737 116 pr 31.12.21. Dette tilsvarer resultatandel fra selskapene redusert med avskrivning på goodwill samt mottatt utbytte etter oppkjøp. Fordringer og gjeld med tilknyttede selskaper spesifisert for hver post i balansen (Gjeld angitt med negativt fortegn):

Regnskapspost:	Virksomhetstype:	Pr 31.12. i år	Pr 31.12. i fjor
<u>Fordring på tilknyttet selskap:</u>			
Nær Engros Levanger AS	Tilknyttet selskap	2 508 000	0
Nær Engros Trondheim AS	Tilknyttet selskap	4 286 693	0
<u>Kundefordringer:</u>			
Nær Engros Levanger AS	Tilknyttet selskap	154 998	21 377
Nær Engros Trondheim AS	Tilknyttet selskap	82 830	69 914
<u>Leverandørgjeld:</u>			
Nær Engros Levanger AS	Tilknyttet selskap	-54 572	-141 728
Nær Engros Trondheim AS	Tilknyttet selskap	-14 057	-53 462
<u>Annen kortsiktig gjeld:</u>			
Nær Engros Levanger AS	Tilknyttet selskap	-0	-652 481
Nær Engros Trondheim AS	Tilknyttet selskap	0	-540 821



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Skatter

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	Konsernet:
Resultat før skattekostnader	11 983 870
+ Permanente og andre forskjeller	-7 273 063
+ Endring i midlertidige forskjeller	-216 051
= Inntekt	4 494 756

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	988 845
= Sum betalbar skatt	988 845
- Årets betalbare skatt overført til ekstraordinær skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	47 533
= Ordinær skattekostnad	1 036 378
Skattesats i inntektsåret	22

<u>Betalbar skatt i balansen består av</u>	
Sum betalbar skatt	988 845
= Betalbar skatt i balansen	988 845

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 877 390	-1 725 862	151 528
+ Utestående fordringer	-146 131	-130 091	16 040
- Andre avsetn. for forpliktelser	-174 000	-218 500	44 500
Sum	-2 197 521	-2 074 453	123 068
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			123 068

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 877 390	-1 725 862
+ Utestående fordringer	-146 131	-130 091
- Andre avsetninger for forpliktelser	-174 000	-218 500
+ Inntektsført avsatt utbytte	338 129	0
= Grunnlag utsatt skatt	-1 859 392	-2 074 453
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	1 859 392	2 074 453
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 859 392	2 074 453
Utsatt skattefordel	409 066	456 379



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Egenkapitalendring

Majoritetens egenkapital	Aksjekapital	Fonds (vurderingsforskjeller)	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	15 950 751	58 234 000	74 284 751
-Til/fra årets resultat	0	-8 213 639	8 540 862	327 223
- Avsatt utbytte			31 572 740	31 572 740
Egenkapital 31.12	100 000	7 737 112	35 202 122	43 039 234
Minoritetens egenkapital				
Egenkapital 01.01.	0	0	0	2 096 627
Årets resultat	0	0	-0	37 378
Egenkapital minoritet 31.12.	0	0	0	2 134 005
Sum egenkapital 31.12.	100 000	7 737 112	35 202 122	45 173 239

Note 7 - Investeringer i aksjer og andeler

Konsernet bruker kostmetoden ved vurdering av investeringer i andre selskaper. Dette innebærer at aksjeposter hvor antatt omsetningsverdi er lavere enn aksjenes anskaffelseskost - og verdifallet antas å være varig - nedskrives til antatt omsetningsverdi.

Selskap		I år	I fjor
Tiotech AS	Balanseført verdi pr 31.12.	7 922 188	5 780 778
	Anskaffelseskost pr 31.12.	7 922 188	5 780 778
Andel NIL m.m.	Balanseført verdi pr 31.12.	10 000	10 000
	Anskaffelseskost pr 31.12.	10 000	10 000
Servicegrossistene AS	Balanseført verdi pr 31.12.	79 056	79 056
	Anskaffelseskost pr 31.12.	79 056	79 056
SG Øst Holding AS	Balanseført verdi pr 31.12.	1 500 000	1 000 000
	Anskaffelseskost pr 31.12.	1 500 000	1 000 000

Note 8 - Langsiktige fordringer

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter balansedagen:	I år	I fjor
Depositum	2 800	2 800
Lån til Tiotech AS og SG øst Holding AS	1 607 000	0
Totalt	1 609 800	2 800



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Note 9 - Varer

<i>Pr beholdningstype</i>	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Handelsvarer	7 666 528	6 178 476
Totalt	7 666 528	6 178 476
<i>Pr verdsettelsesmetode</i>		
Verdsatt til anskaffelseskost	7 666 528	6 178 476
Verdsatt til virkelig verdi	0	0
Totalt	7 666 528	6 178 476

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Gjeldpost med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	0	375 000

Pantsettelse

Gjeld til kredittinstitusjoner:

Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig gjeld	2 375 000	2 875 000

Garantiansvar, kausjoner mv

Garantiansvar sikret ved pant	1 625 003	1 625 003
Løyvegaranti	117 000	117 000
Leasingavtale	500 000	500 000

Pantsatte eiendeler:

Varelager	7 666 528	6 178 476
Fordringer	9 496 578	9 822 640
Aksjer	1 500 000	1 000 000
Driftsmidler	0	0
Bygninger	0	664 249
Sum	18 663 106	17 665 365

Panteobligasjonenes

pålydende:	28 400 000	28 400 000
hvorav		
Varelager	5 000 000	5 000 000
Fordringer	6 000 000	6 000 000
Driftsløsøre og motorvogner	7 400 000	7 400 000
Bygninger	10 000 000	10 000 000

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd er innskudd til dekning av skyldig skattetrekk og utgjør pr 31.12. i år kr 749 713 og pr 31.12. i fjor kr 765 100.



Konsernet Viko Eiendom AS

Noter 2021

Note 12 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Morselskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1.000, samlet aksjekapital utgjør kr 100.000.

Selskapet aksjekapital er oppdelt i følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse:	Antall aksjer:	Samlet pålydende:	Vedtektsbestemmelser om stemmerett:
A-aksjer	40	40	Stemme- og utbytterett
B-aksjer	60	60	Utbytterett
Samlet	100	100	

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
Vidar Kongsøy (enestyre og daglig leder)	40 A
Vidar Kongsøy (enestyre og daglig leder)	20 B
Veko Holding AS (heleid av Vegar Kongensøy)	20 B
Mako Eiendom AS (heleid av Mathias Kongensøy)	20 B

Note 13 - Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressene pr 31.12. fremkommer som følger, og vedrører konserneksterne eieres andel av egenkapitalen i datterselskap som ikke er 100% eid.

	I år	I fjor
Nær Trans AS	2 134 005	2 096 627

Se for øvrig note 6 for spesifikasjon av posten.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Posten annen kortsiktig gjeld består av:

Regnskapspost	I år	I fjor
Skyldig feriepenger mv	1 815 931	1 551 449
Påløpte kostnader	1 442 697	997 185
Gjeld til tilknyttet selskap	0	1 193 303
Sum	3 258 628	3 741 937

Note 15 - Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for de ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har etablert en tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonsordningen er en innskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen. Konsernet har i tillegg AFP-ordning for sine ansatte. Pensjonsordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er både avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivået når den enkelte når pensjonsalderen og størrelsen på de framtidige ytelsene fra folketrygden. Ordningen omfatter 25 nåværende ansatte, og en pensjonert ansatt, i aldersgruppen 26 til 67 år.



Konsernet Viko Eiendom AS

KONTANTSTRØMANALYSE	Konsernet	
	2020	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Resultat før skattekostnad	11983870	6841569
Resultatandel tilknyttet selskap	-7375747	690538
Betalte skatter	-1693939	-1768247
Tap/ vinning ved salg av anleggsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	482611	464290
Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
Endring i kundefordringer	-43805	-283042
Endring i leverandørgjeld	926798	201575
Endring i varelager	-1488052	1404880
Endring andre tidsavgrensingsposter	-3501695	460184
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-709959</u>	<u>8011747</u>
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investert i aksjer	-2641410	-1844250
Investert i varige driftsmidler	-45768	-348000
Salgssum varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-2687178</u>	<u>-2192250</u>
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Endring langsiktig gjeld	-500000	-500000
Utbetalt utbytte	-2000000	-2000000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-2500000</u>	<u>-2500000</u>
Netto endring i likvider	<u>-5897137</u>	<u>3319497</u>
Likvider 01.01	36864191	33544694
Likvider 31.12	<u>30967054</u>	<u>36864191</u>
SPESIIFIKASJON AV LIKVIDER 31.12:		
Kasse, bankinnskudd	31716767	37629290
Skattetrekkkonto	-749713	-765099
Kassekreditt	0	0
Netto likvider	<u>30967054</u>	<u>36864191</u>
Likviditetsreserve 01.01.	36864191	33544694
Endring kassekredittlimit	0	0
Netto endring i likvider	-5897137	3319497
Likviditetsreserve 31.12.	<u>30967054</u>	<u>36864191</u>

Arsoppgjør for VIKO EIENDOM AS

Foretaksnummer: 948 884 127



Årsberetning 2021

Denne årsberetningen omfatter morselskapet Viko Eiendom AS, samt konsernet Viko Eiendom AS, og gjelder regnskapsåret 2021.

Morselskapets og konsernets virksomhet og beliggenhet

Morselskapet driver med utleie av fast eiendom, administrative tjenester og aksjeinvesteringer. De største investeringene er knyttet til aksjeposter i datterselskap og tilknyttede selskaper.

Selskapet har følgende datterselskaper: Viko Drift AS – eiendom- og holdingselskap i Namsos. Videre har selskapet følgende datterdatterselskaper; Nær Engros AS - storhusholdningsgrossist i Namsos, 100% eid, Nær Engros Cash & Carry AS - distribusjonsselskap i Namsos, 100% eid, og Nær Trans AS, transportvirksomhet i Namsos, 74% eid.

I tillegg eier selskapet henholdsvis 50 %, 40% og 33,33% av stemmeberettiget kapital i de tilknyttede selskapene Nær Engros Trondheim AS, Nær Engros Levanger AS og Agder Grossisten AS - storhusholdningsgrossister i henholdsvis Trondheim, Levanger og Arendal, samt 33,33% av stemmeberettiget kapital i Agderbyen 3 AS - som eier bygningen som Agder Grossisten AS benytter i Arendal.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger morselskapets og konsernets egenkapitalsituasjon pr. 31.12., resultatutvikling, samt forventningene til fremtidig inntjening og resultat for morselskapet og konsernet. Det vises i denne forbindelse også til datterselskaperes regnskaper og gode forutsetninger for fortsatt drift i respektive selskaper – selv om covid19 har bidratt til svakere resultat enn budsjettet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Aksjepostene bokføres til kostpris, og ved eventuelt vesentlig verdifall nedskrives aksjepostene til antatt virkelig verdi. Utbytte bokføres når vedtatt beløp er kjent for eierselskapet.

Morselskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives slik: Egenkapitalen i selskapet er 46,9% av total kapitalen. Tilsvarende tall for 2020 var 67,3 %. Nominell egenkapital har økt med drøye 6,2 mill mens egenkapitalprosent er redusert på grunn av økt totalbalanse i form av økte aksjeinvesteringer og økte fordringer på konsernselskap. Selskapets årsresultat var kr 36 255 405 etter skatt. Driftsresultatet var positivt med kr 2 787 858.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var 0,1% av total arbeidstid i konsernet. Det har i regnskapsåret ikke forekommet skader eller ulykker. Arbeidsmiljøet i konsernet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Konsernet har tre kvinnelige ansatte. Det er ingen kvinner i konsernets styre. Konsernets policy er at det ytes lik lønn for likt arbeid, og det er ikke ulike arbeidstidsordninger for menn og kvinner i konsernet. Det er ikke iverksatt/planlagt iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling.

Miljørapport

Styret anser selskapet og konsernet for ikke å forurense det ytre miljø, fordi avfall behandles forskriftsmessig, samt at transportvirksomheten benytter nye biler med minimale CO₂-utslipp.

Kredittrisiko

Risiko for tap på fordringer er vurdert som lav. Konsernet hadde også i 2021 beskjedne tap på fordringer, noe som skyldes gode rutiner rundt kredittvurderinger ved kredittsalg. Det forventes ikke vesentlig økning i tap på fordringer, etter som man kontinuerlig har fokus på rutiner for kontroll med kredittytning og innfordring.



Konsernet Viko Eiendom AS



Årsberetning 2021

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditet vurderes som meget god, etter som likvidbeholdningen dekker all kortsiktig gjeld i så vel konsernet som morselskapet. Man vil fortsatt ha fokus på oppfølging av kundefordringer samt ha spesiell fokus på utviklingen i varelagerets størrelse.

Framtidig utvikling

Det har ikke inntruffet spesielle forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet og konsernregnskapet. Morselskapet solgte våren 2022 aksjene i datterselskapet Viko Drift AS, samt aksjene i de tilknyttede selskapene Agderbyen 3 AS og Agdergrossisten AS, med en pen gevinst. Konsernets virksomhet er etter dette redusert til å omfatte eiendomsdrift og aksjeinvesteringer.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Omsetningen i konsernet endret seg fra kr 96 424 578 i 2020 til kr 104 546 376 i 2021. Konsernets positive inntektsutvikling skyldes at man i 2020 hadde inntektsbortfall i perioder med nedstenging på grunn av covid19 – mens i 2021 har lenger åpne perioder bidratt til at omsetningsutviklingen anses å være tilfredsstillende.

Årsresultatet i morselskapet ble etter skatt kr 36 255 405 mot kr 3 124 343 i 2020. Selskapets resultatforbedring sammenlignet med 2020 skyldes i all hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Konsernets likviditetsbeholdning per 31.12.21 var positiv med kr 30,9 mill. Konsernet har hatt en negativ endring i likvider med ca kr 5,9 mill fra 2020. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er meget tilfredsstillende.

Konsernet hadde en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i 2021 - noe som hovedsakelig skyldes investering i aksjer. Av konsernets gjeld er ca 94,9% kortsiktig. Konsernets gjeld er økt med ca kr 28,8 mill i 2021 – hovedsakelig på grunn av avsetning til utbytte.

Total kapitalen i morselskapet og konsernet var ved utgangen av året henholdsvis kr 84 789 513 og kr 91 484 531, sammenlignet med henholdsvis kr 49 760 071 og kr 93 856 557 pr 31.12. året før. Endringen i konsernets total kapital skyldes hovedsakelig reduksjon i likvider og i aksjeverdier, som er større enn økningen i fordringer. Selskapets og konsernet finansielle stilling er meget god, med en egenkapital på henholdsvis 46,9% for morselskapet og 49,4% for konsernet. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis 67,3% og 81,4%.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet/ konsernet:

	Morselskapet	Konsernet
Overf. fra fonds	0	-8 213 639
Avsatt til utbytte	30 000 000	31 572 740
Overføringer annen egenkapital	6 255 405	-12 448 988
Totalt	36 255 405	10 910 113

Namsos, 31.07.2022

Vidar Kongensøy
Enestyre og daglig leder