



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 272 514
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS
Forretningsadresse:	Moafjæra 6I 7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	52 144	55 320
Sum kostnader		52 144	55 320
Driftsresultat		-52 144	-55 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Annen finansinntekt	3	45 215 555	
Sum finansinntekter		45 215 555	
Netto finans		45 215 555	
Ordinært resultat før skattekostnad		45 163 411	-55 320
Skattekostnad på resultat	4, 5	35 950	-12 170
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 127 461	-43 150
Årsresultat		45 127 461	-43 150
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 127 461	-43 150
Totalresultat		45 127 461	-43 150
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	127 461	-43 150
Avsatt til annen egenkapital	6	45 000 000	
Sum overføringer og disponeringer		45 127 461	-43 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		35 950
Sum immaterielle eiendeler			35 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	56 448 109	56 448 109
Sum finansielle anleggsmidler		56 448 109	56 448 109
Sum anleggsmidler		56 448 109	56 484 059
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7		
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Konsernfordringer	8, 3	37 543 787	2 428 232
Sum fordringer		37 543 787	2 428 232
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		111 633	55 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 633	55 902
Sum omløpsmidler		37 655 420	2 484 134
SUM EIENDELER		94 103 529	58 968 193
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	60 000	60 000
Beholdning av egne aksjer	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	6	11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	45 000 000	
Udekket tap			127 461
Sum opptjent egenkapital		45 000 000	-127 461
Sum egenkapital		56 580 000	11 452 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Øvrig langsiktig gjeld	3	37 515 654	47 515 654
Sum annen langsiktig gjeld		37 515 654	47 515 654
Sum langsiktig gjeld		37 515 654	47 515 654
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld		7 875	
Betalbar skatt	5		
Sum kortsiktig gjeld		7 875	
Sum gjeld		37 523 529	47 515 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 103 529	58 968 193



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		192 774 659	179 741 557
Annen driftsinntekt		20 568	
Sum inntekter		192 795 227	179 741 557
Kostnader			
Varekostnad		159 338 803	164 211 078
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	326 775	299 789
Sum kostnader		159 665 578	164 510 867
Driftsresultat		33 129 649	15 230 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117 216	
Sum finansinntekter		117 216	
Annen rentekostnad		3 085 245	81 365
Annen finanskostnad		30 000	620
Sum finanskostnader		3 115 245	81 985
Netto finans		-2 998 029	-81 985
Ordinært resultat før skattekostnad		30 131 619	15 148 705
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	6 676 378	3 332 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 455 241	11 815 990
Årsresultat		23 455 241	11 815 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 455 241	11 815 990
Totalresultat		23 455 241	11 815 990
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital	6	23 455 241	11 815 990
Sum overføringer og disponeringer		23 455 241	11 815 990



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	135 433 174	290 910 372
Fordringer			
Kundefordringer	8	175 753 619	30 612 626
Andre kortsiktige fordringer		2 787 999	
Sum fordringer		178 541 618	30 612 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 839 772	1 197 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 839 772	1 197 309
Sum omløpsmidler		322 814 564	322 720 307
SUM EIENDELER		322 814 564	322 720 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	60 000	60 000
Overkurs		11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	6	24 331 057	828 393
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		24 331 057	828 393
Sum egenkapital		35 911 057	12 408 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 955 209	16 146 449
Sum avsetninger for forpliktelser		10 955 209	16 146 449
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	73 164 000	73 164 000
Ansvarlig lånekapital	3	9 549 022	5 170 678
Øvrig langsiktig gjeld	3	37 515 654	47 515 654
Sum annen langsiktig gjeld		120 228 676	125 850 332
Sum langsiktig gjeld		131 183 885	141 996 781
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	131 147 453	148 033 350
Leverandørgjeld		9 147 651	19 770 015
Betalbar skatt	5	11 820 196	
Annen kortsiktig gjeld		3 604 322	511 768
Sum kortsiktig gjeld		155 719 622	168 315 132
Sum gjeld		286 903 507	310 311 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 814 564	322 720 307



Årsregnskap 2022

Vikhammerstrand Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 272 514



Styrets beretning

Vikhammerstrand Holding AS

2022

Virksomhetens art

Selskapet kjøper tomter og utvikler og bygger ut disse. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstillelse omsettes.

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

Konsemet består i tillegg til Vikhammerstrand Holding AS av følgende datterselskap:
Vikhammerstrand AS.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt tiltak på dette området.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Mørselskap			Konsem	
2021	2022		2022	2021
0	0	Driftsinntekter	192 795 227	179 741 557
-55 320	-52 144	Driftsresultat	33 129 649	15 230 690
-43 150	45 127 461	Årsresultat	23 455 241	11 815 990
58 968 193	94 103 529	Balansesum	322 814 564	322 720 307
11 452 539	56 580 000	Egenkapital	35 911 057	12 408 393
19,4 %	60,1 %	Egenkapitalprosent	11,1 %	3,8 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsemet var på MNOK 30,2, mens driftsresultatet for konsemet utgjorde MNOK 33,1.

Konsemetets likviditetsbeholdning var MNOK 8,8 per 31.12.2022. Konsemetets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterkt bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsemetets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 54% av samlet gjeld i konsemet, sammenlignet med 55% pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Konsemet forventer å selge mindre boliger i 2023 enn i 2022 da stigende rente og sterk økning i entreprisekost har vært utfordrende. Første halvdel av 2023 forventes det lavere salgstakt enn i 2022, men det forventes en bedring mot jul 2023.

Konsemet har ca. 250 enheter i tomtebank. Lønnsomheten i konsemetets prosjekter er iht. prognoser god.





Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via datterselskap selge minst 50 enheter pr år. Markedsområde er Vikhammer. Selskapet skal levere gode prosjekt til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

Markedet for salg av nye boliger svinger både ut fra nasjonale og lokale trender. For å sikre jevn omsetning har derfor Selskapet en strategi der våre prosjekt er spredt geografisk.

Kredittisiko

Selskapet har gode relasjoner til bank og tilgangen på kapital oppleves god.

Likviditetsrisiko

Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet. Likviditet følges opp tett og oppdaterer 3-års likviditetsprognose kvartalsvis.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2022 i Vikhammerstrand Holding AS:

Mørselskap		Konsern
45 000 000	Overføring annen egenkapital	23 455 241
127 461	Overført til udekket tap	0
45 127 461	Totalt disponert	23 455 241

Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet hadde ingen ansatte i 2022.

Ytre miljø

Selskapet driver en type virksomhet som i liten grad forurenses det ytre miljø.

Levanger, 12.05.2023

I styret for Vikhammerstrand Holding AS

Frode Varslot Hagen
Styreleder

Elektronisk signatur

Geir Jakobsen Saltvik
Styremedlem

Elektronisk signatur



RESULTATREGNSKAP

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	52 144	55 320
Sum driftskostnader		52 144	55 320
Driftsresultat		-52 144	-55 320
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	45 215 555	0
Resultat av finansposter		45 215 555	0
Resultat før skattekostnad		45 163 411	-55 320
Skattekostnad på resultat	4, 5	35 950	-12 170
Resultat		45 127 461	-43 150
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		45 127 461	-43 150
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	45 000 000	0
Overført til udekket tap	6	-127 461	43 150
Sum overføringer		45 127 461	-43 150



BALANSE

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	0	35 950
Sum immaterielle eiendeler		0	35 950
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	56 448 109	56 448 109
Sum finansielle anleggsmidler		56 448 109	56 448 109
Sum anleggsmidler		56 448 109	56 484 059
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	37 543 787	2 428 232
Sum fordringer		37 543 787	2 428 232
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		111 633	55 902
Sum omløpsmidler		37 655 420	2 484 134
Sum eiendeler		94 103 529	58 968 193



BALANSE

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 9	60 000	60 000
Overkurs	6	11 520 000	11 520 000
Sum innskutt egenkapital		11 580 000	11 580 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	45 000 000	0
Udekket tap		0	-127 461
Sum opptjent egenkapital		45 000 000	-127 461
Sum egenkapital		56 580 000	11 452 539
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	3	37 515 654	47 515 654
Sum annen langsiktig gjeld		37 515 654	47 515 654
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 875	0
Sum kortsiktig gjeld		7 875	0
Sum gjeld		37 523 529	47 515 654
Sum egenkapital og gjeld		94 103 529	58 968 193

Styret i Vikhammerstrand Holding AS

Frode Varslot Hagen
styreleder

Geir Jakobsen Saltvik
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		45 163 411	-55 320
Endring i leverandørgjeld		7 875	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-35 115 555	-2 428 232
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10 055 731	-2 483 552
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		0	56 448 109
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-56 448 109
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		10 000 000	-47 515 654
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-10 000 000	47 515 654
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		55 731	-11 416 007
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		55 902	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		111 633	-11 416 007



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	60 000	11 392 539	0	0	11 452 539
Årets resultat				45 127 461	45 127 461
Egenkapital 31.12.2022	60 000	11 392 539	0	45 127 461	56 580 000



Note 0 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Vikhammerstrand Holding AS og selskaper som Vikhammerstrand Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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

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. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:



Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan. Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinn er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinn.

Utolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Lønnskostnader

Verken Vikhammerstrand Holding AS eller konsernet har hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Verken Vikhammerstrand Holding AS eller konsernet har ytet lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret.

Note 2 Datterselskap

Morselskap

Selskap	Kontorkommune	Balansført verdi	Eierandel/ stemmeand del	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Vikhammerstrand AS	Levanger	56 448 109	100 %	13 171 922	34 846 957
Sum		56 448 109			

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Mor

	2022	2021
Fordringer (Vikhammerstrand Holding AS)		
Andre kortsiktige fordringer Vikhammerstrand AS	37 543 787	2 428 232
Sum	37 543 787	2 428 232
Gjeld		
Lån fra Sebo Boliger AS	37 515 654	47 515 654
Sum	37 515 654	47 515 654

Det er mottatt konsernbidrag fra Vikhammerstrand AS på kr. 45.215.555. Av dette er kr. 215.555 gitt med skattemessig virkning.

Konsern

Ansvarlige lån	2022	2021
Ansvarlig lån fra Sebo Boliger AS	6 889 544	2 613 218
Ansvarlig lån fra Fredensborg Bolig AS	2 659 478	2 557 460
Sum	9 549 022	5 170 678
Gjeld		
Lån fra Sebo Boliger AS	37 515 654	47 515 654
Sum	37 515 654	47 515 654



Note 4 Skatt - Mor

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	35 950	-12 170
Skattekostnad ordinært resultat	35 950	-12 170
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	45 163 411	-55 320
Permanente forskjeller	-45 000 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-163 411	0
Skattepliktig inntekt	0	-55 320
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-47 422	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	47 422	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	45 163 411	-55 320
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 935 950	-12 170
Sum	9 935 950	-12 170
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-163 411	-163 411
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-163 411	-163 411
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-35 950	-35 950



Note 5 Skatt - Konsern

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 820 196	0
Skatteberegning konsernbidrag	47 422	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 191 240	3 332 715
Skattekostnad ordinært resultat	6 676 378	3 332 715
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 131 619	15 148 705
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	30 903 895	-15 148 705
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 307 351	0
Skattepliktig inntekt	53 728 163	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 820 196	0
Sum betalbar skatt i balansen	11 820 196	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	30 131 619	15 148 705
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 676 378	3 332 715
Sum	6 676 378	3 332 715
Effektiv skattesats	22,2 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	13 889 687	30 612 626	16 722 939
Varebeholdning	6 923 073	6 612 207	-310 866
Andre midlertidige forskjeller	28 983 646	43 475 468	14 491 822
Sum	49 796 406	80 700 301	30 903 895
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 307 351	-7 307 351
Grunnlag for utsatt skattefordel	49 796 406	73 392 950	23 596 544
Utsatt skatt (22%)	10 955 209	16 146 449	5 191 240



Note 6 Egenkapital

Mor

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	11 520 000	-127 461	0	11 452 539
Årets resultat			127 461	45 000 000	45 127 461
Pr 31.12.2022	60 000	11 520 000	0	45 000 000	56 580 000

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	11 520 000	0	828 393	12 408 393
Årets resultat			0	23 455 241	23 455 241
Skatteberegning konsernbidrag			0	47 422	47 422
Pr 31.12.2022	60 000	11 520 000	0	24 331 056	35 911 056

Note 7 Varer

Varelager konsern	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	216 410 735	247 434 904
Lager av egentilvirkede ferdigvarer	25 390 000	0
Prosjekt til løpende avregning	-135 351 207	
Merverdi varelager konsern	28 983 646	43 475 468
Sum varelager	135 433 174	290 910 372

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.
Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 8 Kundefordringer konsern

	2022	2021
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	149 240 894	30 612 626
Oppgjør holdt tilbake på klientkonto	3 113 205	0
Inngått kjøpekontrakt, men ikke oppgjort	23 399 520	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	175 753 619	30 612 626



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	60,0	60 000
Sum	1 000		60 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG BOLIG AS	500	50,0	50,0
SEBO BOLIGER AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 10 Pantstillelser og gjeld

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2022 til sammen kr. 204 311 453, og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr. 241 800 735.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vikhammerstrand Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vikhammerstrand Holding AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.



Trondheim, 23. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: ELHHT-MDPDJ-UUHKQ-WYPP1-LIUM-YHZZO



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."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-05-23 09:20:44 UTC



Penneo Dokumentnr: ELHHT-MDPDJ-UUHKQ-WYPPT-LIQUM-YHZZO

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/validator>



Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
Årsregnskap(1).pdf	Saltvik, Geir Jakobsen	24.12.1967	16.05.2023 07:24
Årsregnskap(1).pdf	Hagen, Frode Varslot	01.06.1977	15.05.2023 11:06

This document package contains:

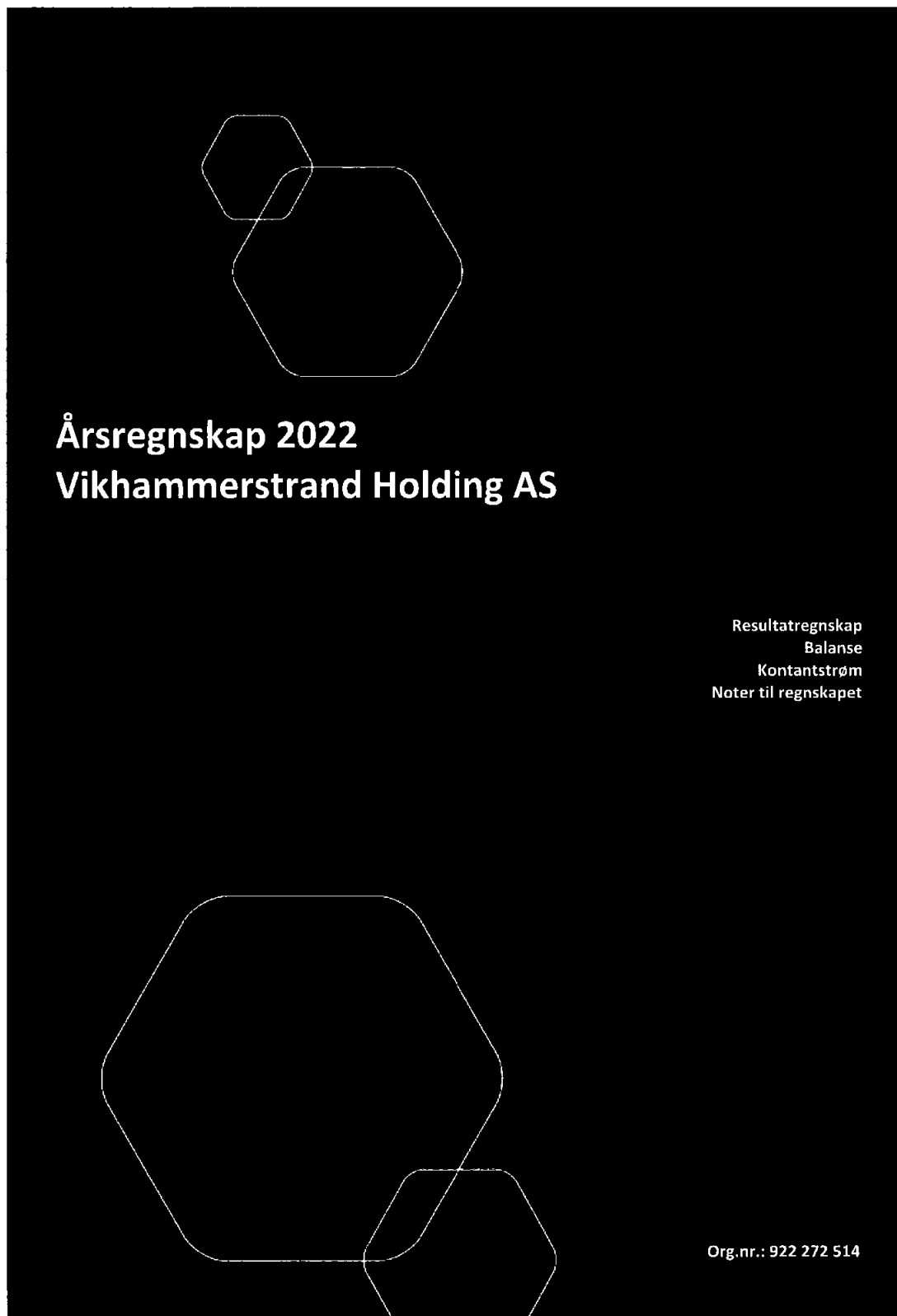
- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRbGgJrk27ImKW704/HRg=



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGgyrk27ImKW704#HRg=



Styrets beretning

Vikhammerstrand Holding AS

2022

Virksomhetens art

Selskapet kjøper tomter og utvikler og bygger ut disse. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstillelse omsettes.

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

Konsemet består i tillegg til Vikhammerstrand Holding AS av følgende datterselskap:
Vikhammerstrand AS.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt tiltak på dette området.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
0	0	Driftsinntekter	192 795 227	179 741 557
-55 320	-52 144	Driftsresultat	33 129 649	15 230 690
-43 150	45 127 461	Årsresultat	23 455 241	11 815 990
58 968 193	94 103 529	Balansesum	322 814 564	322 720 307
11 452 539	56 580 000	Egenkapital	35 911 057	12 408 393
19,4 %	60,1 %	Egenkapitalprosent	11,1 %	3,8 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsemet var på MNOK 30,2, mens driftsresultatet for konsemet utgjorde MNOK 33,1.

Konsements likviditetsbeholdning var MNOK 8,8 per 31.12.2022. Konsements evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterkt bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsements kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 54% av samlet gjeld i konsemet, sammenlignet med 55% pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Konsemet forventer å selge mindre boliger i 2023 enn i 2022 da stigende rente og sterk økning i entreprisekost har vært utfordrende. Første halvdel av 2023 forventes det lavere salgstakt enn i 2022, men det forventes en bedring mot jul 2023.

Konsemet har ca. 250 enheter i tomtebank. Lønnsomheten i konsements prosjekter er iht. prognoser god.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGjyrk27ImKW704#IRg=



Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via datterselskap selge minst 50 enheter pr år. Markedsområde er Vikhammer. Selskapet skal levere gode prosjekt til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

Markedet for salg av nye boliger svinger både ut fra nasjonale og lokale trender. For å sikre jevn omsetning har derfor Selskapet en strategi der våre prosjekt er spredt geografisk.

Kredittrisiko

Selskapet har gode relasjoner til bank og tilgangen på kapital oppleves god.

Likviditetsrisiko

Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet. Likviditet følges opp tett og oppdaterer 3-års likviditetsprognose kvartalsvis.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2022 i Vikhammerstrand Holding AS:

Morselskap		Konsern
45 000 000	Overføring annen egenkapital	23 455 241
127 461	Overført til udekket tap	0
45 127 461	Totalt disponert	23 455 241

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet hadde ingen ansatte i 2022.

Ytre miljø

Selskapet driver en type virksomhet som i liten grad forurenser det ytre miljø.

Levanger, 12.05.2023

I styret for Vikhammerstrand Holding AS

Frode Varslot Hagen
Styreleder

Elektronisk signatur

Geir Jakobsen Saltvik
Styremedlem

Elektronisk signatur



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGgyrk27ImKW704#IRg=



RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
0	0	Salgsinntekt		192 774 659	179 741 557
0	0	Annen driftsinntekt		20 568	0
0	0	Sum driftsinntekter		192 795 227	179 741 557
0	0	VAREKOSTNAD		159 338 803	164 211 078
52 144	55 320	Annen driftskostnad	1	326 775	299 789
52 144	55 320	Sum driftskostnader		159 665 578	164 510 867
-52 144	-55 320	Driftsresultat		33 129 649	15 230 690
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
0	0	Annen renteinntekt		117 216	0
45 215 555	0	Annen finansinntekt		0	0
0	0	Annen rentekostnad		3 085 245	81 365
0	0	Annen finanskostnad		30 000	620
45 215 555	0	Resultat av finansposter		-2 998 029	-81 985
45 163 411	-55 320	Ordinært resultat før skattekostnad		30 131 619	15 148 705
35 950	-12 170	Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	6 676 378	3 332 715
45 127 461	-43 150	Ordinært resultat		23 455 241	11 815 990
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER					
45 127 461	-43 150	Årsresultat		23 455 241	11 815 990
45 127 461	-43 150	Majoritetens andel		23 455 241	11 815 990
OVERFØRINGER					
45 000 000	0	Avsatt til annen egenkapital	6	23 455 241	11 815 990
-127 461	43 150	Overført til udekket tap	6	0	0
45 127 461	-43 150	Sum disponert		23 455 241	11 815 990

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

SIDE 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGjyrk27ImKW704#IRg=



BALANSE - MOR/KONERN

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

2022	Morselskap 2021	Note	Konsern 2022	2021
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
IMMATERIELLE EIENDELER				
0	35 950		0	0
0	35 950		0	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
56 448 109	56 448 109	2	0	0
56 448 109	56 448 109		0	0
Sum anleggsmidler				
			0	0
OMLØPSMIDLER				
0	0	7	135 433 174	290 910 372
FORDRINGER				
0	0	8	175 753 619	30 612 626
0	0		2 787 999	0
37 543 787	2 428 232		0	0
37 543 787	2 428 232		178 541 618	30 612 626
111 633	55 902		8 839 772	1 197 309
37 655 420	2 484 134		322 814 564	322 720 307
94 103 529	58 968 193		322 814 564	322 720 307
EGENKAPITAL OG GJELD				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
60 000	60 000	6, 9	60 000	60 000
11 520 000	11 520 000		11 520 000	11 520 000
11 580 000	11 580 000		11 580 000	11 580 000
OPPTJENT EGENKAPITAL				
45 000 000	0	6	24 331 057	828 393
0	-127 461	6	0	0
45 000 000	-127 461		24 331 057	828 393
56 580 000	11 452 539		35 911 057	12 408 393
GJELD				
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE				
0	0	5	10 955 209	16 146 449
0	0		10 955 209	16 146 449
ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
0	0	3	9 549 022	5 170 678
0	0	10	73 164 000	73 164 000
37 515 654	47 515 654	3	37 515 654	47 515 654
37 515 654	47 515 654		120 228 676	125 850 332

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

SIDE 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRbGjyrk27ImKW704#IRg=



BALANSE - MOR/KONSERN

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	2021
		KORTSIKTIG GJELD			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	131 147 453	148 033 350
7 875	0	Leverandørgjeld		9 147 651	19 770 015
0	0	Betalbar skatt	5	11 820 196	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld		3 604 322	511 768
7 875	0	Sum kortsiktig gjeld		155 719 622	168 315 132
37 523 529	47 515 654	Sum gjeld		286 903 507	310 311 913
94 103 529	58 968 193	Sum egenkapital og gjeld		322 814 564	322 720 307

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

SIDE 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGcjyrk27ImKW704#IRg=



INDIREKTE KONTANTSTRØM

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

2022	Morselskap 2021	Note	Konsern 2022	2021
		Kontantstrømpoppstilling (NRS - indirekte modell) NRS Indirekte metode		
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
45 163 411	-55 320	Resultat før skattekostnad	30 131 619	15 148 705
0	0	Endring i varelager	155 477 197	-142 513 721
0	0	Endring i kundefordringer	-145 140 993	-30 022 302
7 875	0	Endring i leverandørgjeld	-10 622 364	14 214 737
-35 115 555	0	Endring i andre tidsavgrensningsposter	304 555	-18 907
10 055 731	-55 320	Netto kontantstrøm fra operasjonelle a	30 150 015	-143 191 488
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig	4 378 344	148 033 350
0	11 550 000	Innbetalinger ved økt aksjekapital / over	0	11 550 000
10 000 000	11 500 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsikt	10 000 000	18 479 635
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsikt	16 885 897	0
-10 000 000	50 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsakt	-22 507 553	141 103 715
55 731	-5 320	Netto endring i kontanter og kontantekv	7 642 462	-2 087 774
55 902	61 223	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved	1 197 309	3 285 083
111 633	55 903	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved	8 839 771	1 197 309

VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS

SIDE 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGjyrk27ImKW704#IRg=



Note 0 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Vikhammerstrand Holding AS og selskaper som Vikhammerstrand Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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

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. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomteleån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGqjyrk27ImKW704#IRg=



Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan. Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinn er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinn.

Usolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGgjyrk27ImKW704#IRg=



Note 1 Lønnskostnader

Verken Vikhammerstrand Holding AS eller konsernet har hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Verken Vikhammerstrand Holding AS eller konsernet har ytet lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret.

Note 2 Datterselskap

Mørselskap

Selskap	Kontorkommune	Balansført verdi	Eierandel/ stemmeand del	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Vikhammerstrand AS	Levanger	56 448 109	100 %	13 171 922	34 846 957
Sum		56 448 109			

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Mor

	2022	2021
Fordringer (Vikhammerstrand Holding AS)		
Andre kortsiktige fordringer Vikhammerstrand AS	37 543 787	2 428 232
Sum	37 543 787	2 428 232
Gjeld		
Lån fra Sebo Boliger AS	37 515 654	47 515 654
Sum	37 515 654	47 515 654

Det er mottatt konsernbidrag fra Vikhammerstrand AS på kr. 45.215.555. Av dette er kr. 215.555 gitt med skattemessig virkning.

Konsern

Ansvarlige lån	2022	2021
Ansvarlig lån fra Sebo Boliger AS	6 889 544	2 613 218
Ansvarlig lån fra Fredensborg Bolig AS	2 659 478	2 557 460
Sum	9 549 022	5 170 678
Gjeld		
Lån fra Sebo Boliger AS	37 515 654	47 515 654
Sum	37 515 654	47 515 654



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGgyrk27ImKW704#IRg=



Note 4 Skatt - Mor

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	35 950	-12 170
Skattekostnad ordinært resultat	35 950	-12 170
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	45 163 411	-55 320
Permanente forskjeller	-45 000 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-163 411	0
Skattepliktig inntekt	0	-55 320
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-47 422	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	47 422	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	45 163 411	-55 320
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 935 950	-12 170
Sum	9 935 950	-12 170
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-163 411	-163 411
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-163 411	-163 411
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-35 950	-35 950



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGgjyrk27ImKW704#IRg=



Note 5 Skatt - Konsern

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 820 196	0
Skatteberegning konsernbidrag	47 422	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 191 240	3 332 715
Skattekostnad ordinært resultat	6 676 378	3 332 715
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 131 619	15 148 705
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	30 903 895	-15 148 705
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 307 351	0
Skattepliktig inntekt	53 728 163	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 820 196	0
Sum betalbar skatt i balansen	11 820 196	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	30 131 619	15 148 705
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 676 378	3 332 715
Sum	6 676 378	3 332 715
Effektiv skattesats	22,2 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	13 889 687	30 612 626	16 722 939
Varebeholdning	6 923 073	6 612 207	-310 866
Andre midlertidige forskjeller	28 983 646	43 475 468	14 491 822
Sum	49 796 406	80 700 301	30 903 895
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 307 351	-7 307 351
Grunnlag for utsatt skattefordel	49 796 406	73 392 950	23 596 544
Utsatt skatt (22%)	10 955 209	16 146 449	5 191 240



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGjyrk27ImKW704#IRg=



Note 6 Egenkapital

Mor

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	11 520 000	-127 461	0	11 452 539
Årets resultat			127 461	45 000 000	45 127 461
Pr 31.12.2022	60 000	11 520 000	0	45 000 000	56 580 000

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	60 000	11 520 000	0	828 393	12 408 393
Årets resultat			0	23 455 241	23 455 241
Skatteberegning konsernbidrag			0	47 422	47 422
Pr 31.12.2022	60 000	11 520 000	0	24 331 056	35 911 056

Note 7 Varer

Varelager konsern	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	216 410 735	247 434 904
Lager av egentilvirkede ferdigvarer	25 390 000	0
Prosjekt til løpende avregning	-135 351 207	
Merverdi varelager konsern	28 983 646	43 475 468
Sum varelager	135 433 174	290 910 372

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.
Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 8 Kundefordringer konsern

	2022	2021
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	149 240 894	30 612 626
Oppgjør holdt tilbake på klientkonto	3 113 205	0
Inngått kjøpekontrakt, men ikke oppgjort	23 399 520	0
Balansført verdi av kundefordringer 31.12.	175 753 619	30 612 626



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBBGjyrk27ImKW704#IRg=



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VIKHAMMERSTRAND HOLDING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>
Ordinære aksjer	1 000	60,0	60 000
Sum	1 000		60 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
FREDENSBORG BOLIG AS	500	50,0	50,0
SEBO BOLIGER AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 10 Pantstillelser og gjeld

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2022 til sammen kr. 204 311 453, og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr. 241 800 735.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: z4nd7yBV/kwsf7pkR6P0MDRBGgjyrk27ImKW704#IRg=