



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 998 264  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIK UTVIKLING ENEBAKK AS  
Forretningsadresse: c/o Ski Bygg Gruppen AS  
Kjeppestadveien 44  
1400 SKI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingar Norum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		75 700 000	130 198 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 700 000</b>	<b>130 198 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	74 004 759	129 817 926
Annen driftskostnad	3, 4	1 956 981	583 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 961 740</b>	<b>130 401 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 740</b>	<b>-203 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 780	
Annen finansinntekt		2 586	1 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 365</b>	<b>1 318</b>
Annen rentekostnad		26 211	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 211</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 154</b>	<b>1 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-260 586</b>	<b>-201 835</b>
Skattekostnad på resultat	5	-57 329	-44 403
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-203 257	-157 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 021 176	963 847
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 021 176</b>	<b>963 847</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	5 414 933	3 061 259
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 414 933</b>	<b>3 061 259</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 436 109</b>	<b>4 025 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 4, 8	<b>168 279 605</b>	<b>191 575 258</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 040 145	50 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 040 145</b>	<b>50 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 886 235	6 765 811
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 886 235</b>	<b>6 765 811</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 205 985</b>	<b>198 391 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	20 000 000	20 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		-14 320	-14 320



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 985 680</b>	<b>19 985 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 606 214	3 402 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 606 214</b>	<b>-3 402 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>16 379 466</b>	<b>16 582 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	66 299 128	79 926 038
Øvrig langsiktig gjeld	4	94 347 069	95 568 405
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>160 646 197</b>	<b>175 494 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>160 646 197</b>	<b>175 494 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 588 099	6 823 445
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	28 333	3 515 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 616 431</b>	<b>10 339 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>163 262 628</b>	<b>185 833 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 466341

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 998 264  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIK UTVIKLING ENEBAKK AS  
Forretningsadresse: c/o Ski Bygg Gruppen AS  
Kjeppestadveien 44  
1400 SKI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingar Norum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 922 998 264  
VIK UTVIKLING ENEBAKK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		75 700 000	130 198 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 700 000</b>	<b>130 198 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	74 004 759	129 817 926
Annen driftskostnad	3, 4	1 956 981	583 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 961 740</b>	<b>130 401 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 740</b>	<b>-203 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 780	
Annen finansinntekt		2 586	1 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 365</b>	<b>1 318</b>
Annen rentekostnad		26 211	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 211</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 154</b>	<b>1 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-260 586</b>	<b>-201 835</b>
Skattekostnad på resultat	5	-57 329	-44 403
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-203 256</b>	<b>-157 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-203 257	-157 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>



Organisasjonsnr: 922 998 264  
VIK UTVIKLING ENEBAKK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 021 176	963 847
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 021 176</b>	<b>963 847</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	5 414 933	3 061 259
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 414 933</b>	<b>3 061 259</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 436 109</b>	<b>4 025 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 4, 8	<b>168 279 605</b>	<b>191 575 258</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 040 145	50 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 040 145</b>	<b>50 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 886 235	6 765 811
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 886 235</b>	<b>6 765 811</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 205 985</b>	<b>198 391 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	20 000 000	20 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		-14 320	-14 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 985 680</b>	<b>19 985 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 606 214	3 402 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 606 214</b>	<b>-3 402 958</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>16 379 466</b>	<b>16 582 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	66 299 128	79 926 038
Øvrig langsiktig gjeld	4	94 347 069	95 568 405
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>160 646 197</b>	<b>175 494 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>160 646 197</b>	<b>175 494 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 588 099	6 823 445
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	28 333	3 515 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 616 431</b>	<b>10 339 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>163 262 628</b>	<b>185 833 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 922 998 264  
VIK UTVIKLING ENEBAKK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Pedersen & Skogholt AS  
Org.nr.: 987 562 765

Idrettsveien 9, Postboks 464, 1407 Ski  
Telefon: 64 85 15 00

E-mail: [firmapost@pedersen-skogholt.no](mailto:firmapost@pedersen-skogholt.no)

Web: [www.pedersen-skogholt.no](http://www.pedersen-skogholt.no)

Medlem i Den norske Revisorening

Til generalforsamlingen i VIK UTVIKLING ENEBAKK AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VIK UTVIKLING ENEBAKK AS som viser et underskudd på NOK 203 257. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ski, 18. mars 2024

**PEDERSEN & SKOGHOLT AS**

Harald Skogholt

Statsautorisert revisor



Vik Utvikling Enebakk AS

## Styrets årsberetning 2023

Selskapet driver utvikling og salg av boliger på tomteområde i Enebakk kommune. Selskapets forretningsadresse er i Nordre Follo kommune.

Markedet for nye boliger har vært utfordrende gjennom 2023 på generelt grunnlag, men selskapet har solgt boliger med relativt jevn takt gjennom året. Videre utsikter er positive. Bruktboligprisene har styrket seg gjennom vinteren 2023/2024 og det er signaler om at rentetoppen er nådd. Befolkningsveksten i Oslo-regionen tilsier at salg av nye boliger skal styrke seg fremover.

Risiko og usikkerhet er primært knyttet opp mot den makroøkonomiske utviklingen i Norge – herunder utvikling i rentenivå og husholdningenes kjøpekraft.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Selskapet sitter på byggeklare, ferdig regulerte tomter der all infrastruktur i området er på plass.

Selskapet har et negativt resultat før skatt i 2023 på 260 KNOK. Resultatet disponeres som udekket tap i selskapets balanse.

Utsatt skattefordel er ved utgangen av året på 1 021 KNOK. Basert på prosjektets resultatprognoser forventer styret at realiseringen av tomtene vil gi et fremtidig overskudd og det er således grunnlag for videre drift.

Selskapet er finansiert med en kombinasjon av egenkapital, ansvarlige lån fra en av eierne og lån og kassekreditt fra bank. Selskapet er gjennom det eksponert mot finansiell risiko knyttet til ytterligere økning i rentenivå.

Selskapet bygger boliger etter normal norsk standard. I prosjektering av tomteområdet er det tatt hensyn til det omkringliggende området og skapt en grønn struktur som del av boligområdet. Selskapet har ikke en vesentlig negativ miljøpåvirkning relativt sett i forhold til typen virksomhet.

Selskapet har ingen ansatte. HMS-arbeidet er ivarettatt gjennom etterlevelse av de lover og forskrifter som gjelder for HMS på byggeplass.



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

Selskapets redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på <https://www.vikskog.no/>

 BankID Signing  
Ingar Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

Ski, 7. mars 2024.

Michael Sars Norum  
Styreleder (elektronisk signert)

Kristian Haugen Ruud  
Styremedlem (elektronisk signert)

Stian Rogne  
Styremedlem (elektronisk signert)

Ingar Norum  
Styremedlem/ daglig leder (elektronisk signert)



 BankID Signing  
Ingar Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

# Årsregnskap 2023

## Vik Utvikling Enebakk AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 998 264



## Resultatregnskap

Vik Utvikling Enebakk AS

 BankID Signing  
Ingar Norum  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15  
 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16  
 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18  
**2022**


Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		75 700 000	130 198 438
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>75 700 000</b>	<b>130 198 438</b>
Varebeholdningsendring	2	74 004 759	129 817 926
Annen driftskostnad	3, 4	1 956 981	583 666
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>75 961 740</b>	<b>130 401 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 740</b>	<b>-203 153</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 780	0
Annen finansinntekt		2 586	1 318
Annen rentekostnad		26 211	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 154</b>	<b>1 318</b>
Resultat før skattekostnad		-260 586	-201 835
Skattekostnad på resultat	5	-57 329	-44 403
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		203 257	157 432
<b>Sum overføringer</b>		<b>-203 257</b>	<b>-157 432</b>




### Balanse

Vik Utvikling Enebakk AS

 BankID Signing  
Inger Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 021 176	963 847
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 021 176</b>	<b>963 847</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	5 414 933	3 061 259
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 414 933</b>	<b>3 061 259</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 436 109</b>	<b>4 025 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 4, 8	168 279 605	191 575 258
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 040 145	50 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 040 145</b>	<b>50 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 886 235	6 765 811
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 205 985</b>	<b>198 391 069</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>



## Balanse

Vik Utvikling Enebakk AS

 BankID Signing  
Ingar Norum  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15  
 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16  
 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital		-14 320	-14 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 985 680</b>	<b>19 985 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-3 606 214	-3 402 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 606 214</b>	<b>-3 402 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>16 379 466</b>	<b>16 582 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	66 299 128	79 926 038
Øvrig langsiktig gjeld	4	94 347 069	95 568 405
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>160 646 197</b>	<b>175 494 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 588 099	6 823 445
Annen kortsiktig gjeld	4	28 333	3 515 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 616 431</b>	<b>10 339 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>163 262 628</b>	<b>185 833 453</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>179 642 094</b>	<b>202 416 175</b>

Ski,

Styret i Vik Utvikling Enebakk AS

Stian Rogne  
styremedlem

Michael Sars Norum  
styreleder

Kristian Haugen Ruud  
styremedlem

Ingar Norum  
styremedlem/daglig leder

Vik Utvikling Enebakk AS

Side 4



## Indirekte kontantstrøm

Vik Utvikling Enebakk AS


Note

2023

 BankID Signing  
Inger Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

### Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad	-260 586	-201 835
Endring i varelager	23 295 653	-25 023 892
Endring i leverandørgjeld	-4 235 346	-8 057 328
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 831 052	94 359
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>11 968 670</b>	<b>-33 188 696</b>

### Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	16 301 595	26 259 918
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	31 149 841	0
Innbetalinger av egenkapital	0	12 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-14 848 246</b>	<b>38 259 918</b>

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 879 576	5 071 222
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	6 765 811	1 694 589
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>3 886 235</b>	<b>6 765 811</b>




## Vik Utvikling Enebakk AS

NOTER 2023

 BankID Signing  
Inger Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i SBG Invest AS sitt konsernregnskap.

#### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Driftsinntekter/ bygg i egen regi

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres

Kostnader ved oppføring regnskapsføres som lagerbeholdning frem til levering ved salg. Byggelånsrenter er aktivert på varebeholdningen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

#### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

#### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

#### Kontantstrømoppstilling

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

### Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Varer under tilvirkning	168 279 605	191 575 258
<b>Sum varelager</b>	<b>168 279 605</b>	<b>191 575 258</b>


Varelageret består av tomter og bygg under oppføring, og bokført verdi tilsvarer kostpris.




## Vik Utvikling Enebakk AS

NOTER 2023

 BankID Signing  
Ingar Norum  
2024-03-14

 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15

 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16

 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

### Note 3 Ansatte, lønn og godtgjørelser m.v

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2023. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2023. Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder er utbetalt fra morselskapet SBG Invest AS. Vik Utvikling Enebakk AS er i 2023 belastet for andel timer fra daglig leder SBG Invest AS, jfr note 4. Daglig leder har ingen bonusavtaler, og det er heller ikke inngått avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	71 875	40 625
Andre attestasjonstjenester	67 500	0
Andre tjenester utenfor revisjon	29 375	19 375
<b>Sum</b>	<b>168 750</b>	<b>60 000</b>

Beløpene er inklusive merverdiavgift.

### Note 4 Transaksjoner med nærstående, gjeld, pantstillelser m.v.

	2023	2022
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til SBG Invest AS	94 347 069	95 568 405
Kortsiktig gjeld til SBG Invest AS	0	2 120 212
Kortsiktig gjeld til Follohus AS	0	258 687
Leverandørgjeld til Follohus AS	2 193 750	0
<b>Sum</b>	<b>96 540 819</b>	<b>97 947 304</b>
Renter på gjeld til aksjonær	6 574 452	3 980 752

Det er i 2023 belastet honorar med kr 375 000 fra SBG Invest AS.  
Kjøpte varer og tjenester fra Follohus AS utgjør for 2023 kr 25 810 739.

Renter, kjøpte varer og tjenester inngår i varebeholdningen.  
Aksjeeiere har forpliktet seg til løpende å tilføre kapital for å betjene bankgjeld.



## Vik Utvikling Enebakk AS

NOTER 2023

 BankID Signing  
Inger Norum  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Kristian Haugen Ruud  
2024-03-15  
 BankID Signing  
Stian Rogne  
2024-03-16  
 BankID Signing  
Michael Sars Norum  
2024-03-18

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-57 329	-44 403
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-57 329</b>	<b>-44 403</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-260 586	-201 835
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 727 031	-5 406 293
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-7 987 617</b>	<b>-5 608 129</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	18 349 078	10 622 047	-7 727 031
<b>Sum</b>	<b>18 349 078</b>	<b>10 622 047</b>	<b>-7 727 031</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-22 990 789	-15 003 172	7 987 617
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-4 641 710</b>	<b>-4 381 125</b>	<b>260 586</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 021 176</b>	<b>-963 847</b>	<b>57 329</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	20 000 000	0	-14 320	-3 402 958	16 582 722
Årets resultat				-203 257	-203 257
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-14 320</b>	<b>-3 606 214</b>	<b>16 379 466</b>

### Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig fordring	5 414 933	3 061 259
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>5 414 933</b>	<b>3 061 259</b>

Selskapet har overført justeringsrett på merverdiavgift tilknyttet kommunale infrastrukturtiltak. Fordringene skal være innbetalt 5-10 år etter overføringstidspunktet. Motpart skal betale årlige avdrag etter en lineær betalingsplan.



## Vik Utvikling Enebakk AS

NOTER 2023



### Note 8 Pantstillelser og garantier

	2023	2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	66 299 128	79 926 038
<b>Sum</b>	<b>66 299 128</b>	<b>79 926 038</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger og tomt	168 279 605	191 575 258
<b>Sum</b>	<b>168 279 605</b>	<b>191 575 258</b>
Panteobligasjonens pålydende	250 000 000	250 000 000
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0	0

Selskapets usikrede garantier utgjør kr 10 322 500. Disse er det stilt sikkerhet for ved garantier fra forsikringsselskap.

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vik Utvikling Enebakk AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	20 000	1 000,0	20 000 000
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>		<b>20 000 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Follohus Holding AS	10 000	50,0	50,0
SBG Invest AS	10 000	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>20 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

SBG Invest AS har gjennom avtale bestemmende innflytelse over selskapet.