



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 470 251  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIKEN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Luenbakken 13  
1538 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: ole-petter brevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 221 900	1 630 787
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 221 900</b>	<b>1 630 787</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	13 460	7 451
Avskrivning på varige driftsmidler	2	142 018	142 018
Annen driftskostnad		560 790	469 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>716 269</b>	<b>618 609</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 631</b>	<b>1 012 178</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		541	456
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>541</b>	<b>456</b>
Annen rentekostnad		270 902	372 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>270 902</b>	<b>372 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-270 361</b>	<b>-372 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>235 271</b>	<b>639 714</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	52 101	183 128
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>183 170</b>	<b>456 586</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>183 170</b>	<b>456 586</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>183 170</b>	<b>456 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		183 170	456 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>183 170</b>	<b>456 586</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	739 773	791 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>739 773</b>	<b>791 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	8 147 480	6 314 937
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 147 480</b>	<b>6 314 937</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 887 253</b>	<b>7 106 811</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		160 150	177 602
Andre fordringer		12 573	10 315
<b>Sum fordringer</b>		<b>172 723</b>	<b>187 917</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	912 222	1 113 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>912 222</b>	<b>1 113 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 084 945</b>	<b>1 300 921</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 972 197</b>	<b>8 407 732</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	694 887	878 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-694 887</b>	<b>-878 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-494 887</b>	<b>-678 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 612 977	8 756 956
Øvrig langsiktig gjeld		1 500 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 112 977</b>	<b>8 756 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 112 977</b>	<b>8 756 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 713	4 712
Skyldig offentlige avgifter		9 536	970
Annen kortsiktig gjeld		338 858	323 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>354 107</b>	<b>328 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 467 084</b>	<b>9 085 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 972 197</b>	<b>8 407 732</b>



Kongensgate 21, 4.etg.  
1530 Moss  
Tlf. 69 20 42 40  
post@totalrevisjon.no  
www.totalrevisjon.no  
Org.nr. 985.153.965

Til generalforsamlingen i Viken Boligutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Viken Boligutvikling AS s årsregnskap som viser et overskudd på kr 183 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

---

Total Revisjon DA

Autorisert Regnskapsførerselskap / Medlemmer av revisorforeningen:  
Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold



**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

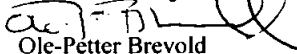
*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Moss, den 14 mai 2020

**Total Revisjon DA**



Ole-Petter Brevold

---

*Total Revisjon DA*

*Medlemmer av revisorforeningen:*

*Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold*



Viken Boligutvikling AS

## Noter 2019

### 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. De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering. Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

### Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Fordringer

Kundefordringer 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. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Viken Boligutvikling AS

**Noter 2019**

**Note 1 - Lønnskostnad**

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	9 533	969
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 927	6 482
<b>Totalt</b>	<b>13 460</b>	<b>7 451</b>

**Lønn og andre  
godtgjørelser**

Daglig leder	0
Revisjonshonorar ( mva kommer i tillegg)	12 500
Honorar til øvrig bistand(mva kommer i tillegg)	6 500

**Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler**

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 958 890
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 958 890
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 846 234
+ Ordinære avskrivninger	142 018
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 988 252
Balanseført verdi pr 31/12	4 970 638
Prosentstans for ord.avskr	2-2

**Note 3 - Utsatt skattefordel**

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	235 271
Permanente og andre forskjeller	1 550
Endring i midlertidige forskjeller	156 499
Inntekt fra andre næringer	0



## Viken Boligutvikling AS

### Noter 2019

Mottatt konsernbidrag		0
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag		
<b>Inntekt før anvendelse av framført underskudd</b>		<b>393 320</b>
Anvendt skattemessig framførbart underskudd		393 320
<b>Inntekt før fradrag for evt. konsernbidrag</b>		<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 935 597	-1 779 098
+ Utestående fordringer	-10 000	-10 000
- Andre avsetninger for forpliktelser	100 000	100 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 317 010	1 710 330
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>3 362 607</b>	<b>3 599 428</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-3 362 607</b>	<b>-3 599 428</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>739 773</b>	<b>791 874</b>

#### Note 4 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 733 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 733. Skyldig skattetrekk pr. 31.12 er kr. 0-.

#### Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 2000 aksjer hver pålydende kr 100, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Samtlige aksjer eies av Clive Viken, Styreleder.

	<b>Aksjekapital / selskapskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	200 000	-878 057	-678 057
Tilført fra årsresultat		183 170	183 170
<b>Pr 31.12.</b>	<b>200 000</b>	<b>-694 887</b>	<b>-494 887</b>



Viken Boligutvikling AS

## Noter 2019

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Aksjekapitalen er tapt men selskapets eiendom har en langt høyere markedsverdi enn bokført verdi, den reelle egenkapitalen er derfor langt høyere og dermed positiv. Selskapet engasjerer seg i utvikling og bygging av boliger for sosialformål.

### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantsettelse	I år	I fjor
Bokført gjeld til Husbanken sikret med pant	8 612 977	8 759 956
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Bokført verdi eiendom Grunnfjellvn	6 172 919	6 314 937