



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 623 899
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKAÅSEN UTBYGGINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Puls Eiendom AS
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Halstein Kvisvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 400	1 218 992
Sum inntekter		57 400	1 218 992
Kostnader			
Varekostnad		-392 992	1 166 043
Annen driftskostnad	1	28 422	65 094
Sum kostnader		-364 569	1 231 136
Driftsresultat		421 969	-12 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	488 985	8 254 497
Annen renteinntekt		1 733	13 561
Sum finansinntekter		490 718	8 268 058
Annen rentekostnad			18 674
Sum finanskostnader			18 674
Netto finans		490 718	8 249 384
Ordinært resultat før skattekostnad		912 687	8 237 241
Skattekostnad på ordinært resultat	3	97 451	-34
Ordinært resultat etter skattekostnad		815 236	8 237 275
Årsresultat		815 236	8 237 275
Årsresultat etter minoritetsinteresser		815 236	8 237 275
Overføringer og disponeringer			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	4		-2 849 234
Utbytte	4	5 500 000	15 000 000
Overføringer annen egenkapital	4	-4 684 764	-3 913 491
Sum overføringer og disponeringer		815 236	8 237 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		34
Sum immaterielle eiendeler			34
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	947 466	3 458 481
Lån til foretak i samme konsern	5	1 133 792	1 253 792
Sum finansielle anleggsmidler		2 081 258	4 712 273
Sum anleggsmidler		2 081 258	4 712 307
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		780 000	780 000
Andre fordringer		14 500	
Konsernfordringer	5	3 000 000	17 000 000
Sum fordringer		3 794 500	17 780 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		3 649 692	1 986 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 649 692	1 986 467
Sum omløpsmidler		7 444 192	19 766 467
SUM EIENDELER		9 525 450	24 478 774
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,6	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 400 148	7 084 913
Sum opptjent egenkapital		2 400 148	7 084 913
Sum egenkapital		2 500 148	7 184 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	890 385	890 385
Sum annen langsiktig gjeld		890 385	890 385
Sum langsiktig gjeld		890 385	890 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 500	253 476
Betalbar skatt	3	97 417	
Utbytte		5 500 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		500 000	1 150 000
Sum kortsiktig gjeld		6 134 917	16 403 476
Sum gjeld		7 025 302	17 293 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 525 450	24 478 774



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vikaåsen Utbyggingsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vikaåsen Utbyggingsselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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 International Standards on Auditing (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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 internkontroll 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>

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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 20. mai 2019

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018
for
VIKAÅSEN UTBYGGINGSSELSKAP AS**

Foretaksnr. 990623899



Vikaåsen Utbyggingselskap AS

Årsberetning 2018

Virksomhetens art

Vikaåsen Utbyggingselskap AS har som vedtektsfestet formål å forestå utvikling, prosjektering, utbygging og salg av boligbygg på eiendommen Vikaåsen Terrasse gnr. 20 bnr. 812 i Rana kommune

Selskapets forretningsadresse er i Trondheim.

Rettvisende oversikt

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over selskapets virksomhet. På grunnlag av det fremlagte regnskap får man en korrekt oversikt over stilling og resultat.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av selskapets stilling eller resultat.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Styrets vurdering at selskapet har en forsvarlig økonomi og drift.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapets styre består av kvinne og to menn. Med bakgrunn i selskapets størrelse og virksomhetens art er det ikke vurdert iverksatt spesielle tiltak med hensyn på likestilling.

Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Trondheim 15.05.2019

Håstein Kvisvik
Daglig leder/styremedlem

Ole Jørstad
Styrets leder

Jan Thomas Thomassen
styremedlem



VIKAÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		57 400	1 218 992
Sum driftsinntekter		57 400	1 218 992
Driftskostnader			
Varekostnad		(392 992)	1 166 043
Annen driftskostnad	1	28 422	65 094
Sum driftskostnader		(364 569)	1 231 136
DRIFTSRESULTAT		421 969	(12 144)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	488 985	8 254 497
Annen renteinntekt		1 733	13 561
Sum finansinntekter		490 718	8 268 058
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	18 674
Sum finanskostnader		0	18 674
NETTO FINANSPOSTER		490 718	8 249 384
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		912 687	8 237 241
Skattekostnad på ordinært resultat	3	97 451	(34)
ORDINÆRT RESULTAT		815 236	8 237 275
ÅRSRESULTAT		815 236	8 237 275
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	4	0	(2 849 234)
Avsatt til ordinært utbytte	4	5 500 000	15 000 000
Overføringer annen egenkapital	4	(4 684 764)	(3 913 491)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		815 236	8 237 275



VIKÅÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	34
Sum immaterielle eiendeler		0	34
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	947 466	3 458 481
Lån til foretak i samme konsern	5	1 133 792	1 253 792
Sum finansielle anleggsmidler		2 081 258	4 712 273
SUM ANLEGGSMIDLER		2 081 258	4 712 307
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		780 000	780 000
Andre fordringer		14 500	0
Fordringer på konsernselskap	5	3 000 000	17 000 000
Sum fordringer		3 794 500	17 780 000
Bankinnskudd og kontanter		3 649 692	1 986 467
SUM OMLØPSMIDLER		7 444 192	19 766 467
SUM EIENDELER		9 525 450	24 478 774



VIKÅÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS

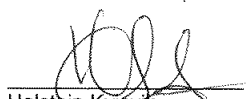
Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 400 148	7 084 913
Sum opptjent egenkapital		2 400 148	7 084 913
SUM EGENKAPITAL		2 500 148	7 184 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	890 385	890 385
Sum annen langsiktig gjeld		890 385	890 385
SUM LANGSIKTIG GJELD		890 385	890 385
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 500	253 476
Betalbar skatt	3	97 417	0
Utbytte		5 500 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		500 000	1 150 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 134 917	16 403 476
SUM GJELD		7 025 302	17 293 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 525 450	24 478 774

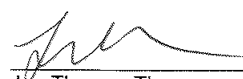
Trondheim 15/5 2019



Ole Rogstad Jørstad
styrets leder



Halstein Kvivik
styremedlem/daglig leder



Jan Thomas Thomassen
styremedlem



VIKAÅSEN UTBYGGINGSSLESKAP AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

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

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Tilvirkningskontrakter - løpende avregning

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til tilvirkningskontrakter er presentert på linjen utført ikke fakturert produksjon i balansen. Hvis akonto betaling fra kunder overstiger opptjent inntekt presenteres overskytende som forskudd fra kunder under annen kortsiktig gjeld.

Prosjekter i egen regi

Prosjekter for egen regning og risiko, dvs at det på igangsettingstidspunktet ikke foreligger kontrakter om salg av prosjektet, er i regnskapet presentert som arbeider under utførelse.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



VIKAÅSEN UTBYGGINGSSLESKAP AS

Noter 2018

Note 1 - Honorar til revisor m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Honorar til revisor

Godtgjørelse til revisor for ordinær revisjon utgjør kr 13.000 ekskl mva. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 5.000 ekskl mva.

Note 2 - Datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier/ stemmeandel
Procons AS	Trondheim	100,00 %

	Procons AS
Anskaffelseskost	5.500.000
Bokført egenkapital ved anskaffelse	248.323
Merverdier og Goodwill (GW)	5.251.677
Avskr på merverdier og GW i perioden	0
Merverdier og GW pr 31.12.18	0
Verdi 1.1	3.458.482
Til/avgang i perioden	0
Resultatandel	488.985
Avskrivning på merverdier	0
Utbytte/netto konsernbidrag	(3.000.000)
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0
Innbetalt/tilbakebetalt EK i perioden	0
Verdi 31.12	947.466



VIKÅÅSEN UTBYGGINGSSLESKAP AS

Noter 2018

Note 3 - Skatt

	2018
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	912 687
Permanente forskjeller	(488 985)
Endring i midlertidige forskjeller	-
Inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	423 702
Anvendelse av fremførbart underskudd	148
Inntekt	423 554

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	97 417
Endring i utsatt skatt	34
Skattekostnad ordinært resultat	97 451

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	148	0
Sum	0	0	148	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	148	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	0	34	0
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	0	0	34	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	100 000	7 084 913	7 184 913
Årets resultat	-	815 236	815 236
Andre endringer:			
Avsatt til utbytte	-	(5 500 000)	(5 500 000)
Egenkapital pr 31.12	100 000	2 400 148	2 300 148

Note 5 - Nærstående parter

Lån til foretak i samme konsern er lån til datterselskapet Procons AS.

Kortsiktig fordring på konsernselskap består av utbytte fra datterselskap.

Langsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til morselskapet Puls Eiendom AS.

Konserninterne mellomværende er ikke renteberegnet i 2018.



VIKAÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS

Noter 2018

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer à kr 100. I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2018	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Puls Eiendom AS	Trondheim	600	60 %
K4 Eiendomsutvikling AS	Levanger	400	40 %
Sum		1.000	100 %

Styrets leder eier gjennom K4 Eiendomsutvikling AS aksjer i Vikaåsen Utbyggingsselskap AS. Daglig leder eier gjennom Kvisvik Holding AS aksjer i Puls Eiendom AS som er aksjonær i Vikaåsen Utbyggingsselskap AS.