



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 01.07.2023

### 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, 07.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 291 500	1 276 370
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 291 500</b>	<b>1 276 370</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	27 433	16 218
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 567	142 018
Annen driftskostnad		873 843	668 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>902 842</b>	<b>826 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>388 658</b>	<b>449 456</b>
Annen rentekostnad		84 131	81 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 131</b>	<b>81 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 131</b>	<b>-81 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>304 527</b>	<b>367 705</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	67 448	81 346
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		237 079	286 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	598 079	665 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>598 079</b>	<b>665 527</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	5 888 883	5 888 883
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		14 099	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 902 982</b>	<b>5 888 883</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 501 061</b>	<b>6 554 410</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140 400	131 400
Andre fordringer		80 135	19 948
<b>Sum fordringer</b>		<b>220 535</b>	<b>151 348</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 752 685	1 602 624
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 752 685</b>	<b>1 602 624</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 973 220</b>	<b>1 753 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 474 281</b>	<b>8 308 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	198 670	435 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-198 670</b>	<b>-435 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 330</b>	<b>-235 749</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 001 323	8 211 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 001 323</b>	<b>8 211 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 001 323</b>	<b>8 211 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 265	4 204
Skyldig offentlige avgifter		19 091	9 610
Annen kortsiktig gjeld		363 273	319 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>471 629</b>	<b>332 955</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 472 952</b>	<b>8 544 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 474 281</b>	<b>8 308 382</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629702

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 01.07.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 985 470 251  
VIKEN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 291 500	1 276 370
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 291 500</b>	<b>1 276 370</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	27 433	16 218
Avskrivning på varige driftsmidler	2	1 567	142 018
Annen driftskostnad		873 843	668 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>902 842</b>	<b>826 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>388 658</b>	<b>449 456</b>
Annen rentekostnad		84 131	81 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 131</b>	<b>81 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 131</b>	<b>-81 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>304 527</b>	<b>367 705</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	67 448	81 346
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		237 079	286 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 079</b>	<b>286 359</b>



Organisasjonsnr: 985 470 251  
VIKEN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	598 079	665 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>598 079</b>	<b>665 527</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	5 888 883	5 888 883
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		14 099	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 902 982</b>	<b>5 888 883</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 501 061</b>	<b>6 554 410</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140 400	131 400
Andre fordringer		80 135	19 948
<b>Sum fordringer</b>		<b>220 535</b>	<b>151 348</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 752 685	1 602 624
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 752 685</b>	<b>1 602 624</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 973 220</b>	<b>1 753 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 474 281</b>	<b>8 308 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	198 670	435 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-198 670</b>	<b>-435 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 330</b>	<b>-235 749</b>



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4	8 001 323
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 211 177</b>
	<b>8 001 323</b>	<b>8 211 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 211 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	89 265	4 204
Skyldig offentlige avgifter	19 091	9 610
Annen kortsiktig gjeld	363 273	319 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>471 629</b>	<b>332 955</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 472 952</b>	<b>8 544 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 474 281</b>	<b>8 308 382</b>



Organisasjonsnr: 985 470 251  
VIKEN BOLIGUTVIKLING 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



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' årsregnskap som viser et overskudd på kr 237 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styrets(ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

---

Total Revisjon DA

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



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Moss, den 1.7 2023

**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 2022

### 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 2022

#### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	19 087	9 607
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	8 346	6 611
<b>Totalt</b>	<b>27 433</b>	<b>16 218</b>

#### Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 958 890	0	6 958 890
+ Tilgang	0	15 666	15 666
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 958 890	15 666	6 974 556
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 272 288	0	2 272 288
+ Ordinære avskrivninger	0	1 567	1 567
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 272 288	1 567	2 273 855
Balanseført verdi pr 31/12	4 686 602	14 099	4 700 701
Prosentats for ord.avskr	2-2	20-20	

I tillegg kommer ikke avskrivbar tomt bokført til kr 1 202 281

#### Note 3 - Utsatt skattefordel

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	304 527
Permanente og andre forskjeller	2 050
Endring i midlertidige forskjeller	-34 073
Inntekt fra andre næringer	0
Mottatt konsernbidrag	0
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
<b>Inntekt før anvendelse av framført underskudd</b>	<b>272 504</b>
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	272 504
<b>Inntekt før fradrag for evt. konsernbidrag</b>	<b>0</b>



## Viken Boligutvikling AS

### Noter 2022

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 258 189	-2 239 838
+ Utestående fordringer	-10 000	-10 000
+ Gevinst- og tapskonto	-209 695	-262 119
- Andre avsetninger for forpliktelser	40 000	40 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	200 661	473 165
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>2 718 545</b>	<b>3 025 122</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-2 718 545</b>	<b>-3 025 122</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>598 079</b>	<b>665 527</b>

#### Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantsettelsler	I år	I fjor
Bokført gjeld til Husbanken sikret med pant	8 001 323	8 211 177
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Bokført verdi eiendom Grunnfjellvn	5 746 865	5 888 883

#### Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 733 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 733.

#### Note 6 - Selskapskapital

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



Viken Boligutvikling AS

## Noter 2022

Samtlige aksjer eies av Clive Viken, Styreleder.

	<b>Aksjekapital / selskapskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	200 000	-435 749	-235 749
Tilført fra årsresultat		237 079	237 079
<b>Pr 31.12.</b>	<b>200 000</b>	<b>-198 670</b>	<b>1 330</b>

### 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 har meget god likviditet og engasjerer seg i utvikling og bygging av boliger for sosialformål.