



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 346 622
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: POSITIV UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Advice Innlandet AS
Brugata 3
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Leif Atle Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 155	50 371
Annen driftsinntekt		1 646 041	1 622 602
Sum inntekter		1 672 197	1 672 974
Kostnader			
Varekostnad		1 002 357	1 003 553
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	329 509	327 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	467 388	340 530
Sum kostnader		1 799 253	1 671 883
Driftsresultat		-127 057	1 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			42 200
Annen renteinntekt		60 978	3 775
Annen finansinntekt		3 938	6 555
Sum finansinntekter		64 916	52 530
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		133 436
Annen rentekostnad		1 235 614	724 746
Sum finanskostnader		1 235 614	858 182
Netto finans		-1 170 698	-805 653
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 297 755	-804 562
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 297 755	-804 562
Årsresultat		-1 297 755	-804 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 297 755	-804 562



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-1 297 755	-804 562
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	6	-1 297 755	-804 562
Sum overføringer og disponeringer		-1 297 755	-804 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7, 8	12 490 600	12 818 400
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	63 100	
Sum varige driftsmidler	9	12 553 700	12 818 400
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	1 406 740	1 448 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 406 740	1 448 896
Sum anleggsmidler		13 960 440	14 267 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 8	8 082 022	8 082 022
Fordringer			
Kundefordringer	8	245 205	410 965
Andre kortsiktige fordringer		26 781	29 147
Sum fordringer		271 986	440 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 623	20 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 623	20 973
Sum omløpsmidler		8 356 631	8 543 107
SUM EIENDELER		22 317 071	22 810 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	800 000	800 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		540 334	540 334
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		1 340 334	1 340 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 886 822	3 184 577
Sum opptjent egenkapital		1 886 822	3 184 577
Sum egenkapital		3 227 156	4 524 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	12 266 358	12 569 934
Langsiktig konserngjeld	4	6 333 931	5 496 930
Sum annen langsiktig gjeld		18 600 289	18 066 864
Sum langsiktig gjeld		18 600 289	18 066 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 688	97 477
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		3 905	
Annen kortsiktig gjeld	4	125 034	121 151
Sum kortsiktig gjeld		489 626	218 628
Sum gjeld		19 089 915	18 285 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 317 071	22 810 403
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 518652

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 346 622
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: POSITIV UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Advice Innlandet AS
Brugata 3
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Leif Atle Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 914 346 622
POSITIV UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 155	50 371
Annen driftsinntekt		1 646 041	1 622 602
Sum inntekter		1 672 197	1 672 974
Kostnader			
Varekostnad		1 002 357	1 003 553
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	329 509	327 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	467 388	340 530
Sum kostnader		1 799 253	1 671 883
Driftsresultat		-127 057	1 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			42 200
Annen renteinntekt		60 978	3 775
Annen finansinntekt		3 938	6 555
Sum finansinntekter		64 916	52 530
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		133 436
Annen rentekostnad		1 235 614	724 746
Sum finanskostnader		1 235 614	858 182
Netto finans		-1 170 698	-805 653
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 297 755	-804 562
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 297 755	-804 562
Årsresultat		-1 297 755	-804 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 297 755	-804 562
Totalresultat		-1 297 755	-804 562
Overføringer og disponeringer			



Overført fra annen egenkapital	6	-1 297 755	-804 562
Sum overføringer og disponeringer		-1 297 755	-804 562



Organisasjonsnr: 914 346 622
POSITIV UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7, 8	12 490 600	12 818 400
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	63 100	
Sum varige driftsmidler	9	12 553 700	12 818 400

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	1 406 740	1 448 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 406 740	1 448 896

Sum anleggsmidler **13 960 440** **14 267 296**

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7, 8	8 082 022	8 082 022
------------------	-------------	------------------	------------------

Fordringer

Kundefordringer	8	245 205	410 965
Andre kortsiktige fordringer		26 781	29 147
Sum fordringer		271 986	440 112

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 623	20 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 623	20 973

Sum omløpsmidler **8 356 631** **8 543 107**

SUM EIENDELER **22 317 071** **22 810 403**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital Aksjekapital	6, 10	800 000	800 000
--------------------------------------	-------	---------	---------



Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		540 334	540 334
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		1 340 334	1 340 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 886 822	3 184 577
Sum opptjent egenkapital		1 886 822	3 184 577
Sum egenkapital		3 227 156	4 524 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	12 266 358	12 569 934
Langsiktig konserngjeld	4	6 333 931	5 496 930
Sum annen langsiktig gjeld		18 600 289	18 066 864
Sum langsiktig gjeld		18 600 289	18 066 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 688	97 477
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		3 905	
Annen kortsiktig gjeld	4	125 034	121 151
Sum kortsiktig gjeld		489 626	218 628
Sum gjeld		19 089 915	18 285 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 317 071	22 810 403
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 914 346 622
POSITIV UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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.



Årsregnskap 2023
for
Positiv Utvikling AS

Org.nr. 914 346 622

INNHold

Årsregnskap

Noter



RESULTATREGNSKAP

POSITIV UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		26 155	50 371
Annen driftsinntekt		1 646 041	1 622 602
Sum driftsinntekter		1 672 197	1 672 974
Varekostnad		1 002 357	1 003 553
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	329 509	327 800
Annen driftskostnad	2	467 388	340 530
Sum driftskostnader		1 799 253	1 671 883
Driftsresultat		-127 057	1 091
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	42 200
Annen renteinntekt		60 978	3 775
Annen finansinntekt		3 938	6 555
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	133 436
Annen rentekostnad		1 235 614	724 746
Resultat av finansposter		-1 170 698	-805 653
Resultat før skattekostnad		-1 297 755	-804 562
Resultat		-1 297 755	-804 562
Årsresultat		-1 297 755	-804 562
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	6	1 297 755	804 562
Sum overføringer		-1 297 755	-804 562



BALANSE

POSITIV UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7, 8	12 490 600	12 818 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	63 100	0
Sum varige driftsmidler	9	12 553 700	12 818 400
Lån til foretak i samme konsern	4	1 406 740	1 448 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 406 740	1 448 896
Sum anleggsmidler		13 960 440	14 267 296
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	7, 8	8 082 022	8 082 022
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	245 205	410 965
Andre kortsiktige fordringer		26 781	29 147
Sum fordringer		271 986	440 112
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 623	20 973
Sum omløpsmidler		8 356 631	8 543 107
Sum eiendeler		22 317 071	22 810 403



BALANSE

POSITIV UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 10	800 000	800 000
Overkurs		540 334	540 334
Sum innskutt egenkapital		1 340 334	1 340 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	1 886 822	3 184 577
Sum opptjent egenkapital		1 886 822	3 184 577
Sum egenkapital		3 227 156	4 524 911
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	12 266 358	12 569 934
Gjeld til foretak i samme konsern	4	6 333 931	5 496 930
Sum annen langsiktig gjeld		18 600 289	18 066 864
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		360 688	97 477
Skyldig offentlige avgifter		3 905	0
Annen kortsiktig gjeld	4	125 034	121 151
Sum kortsiktig gjeld		489 626	218 628
Sum gjeld		19 089 915	18 285 492
Sum egenkapital og gjeld		22 317 071	22 810 403

Brumunddal, 30.05.2024
Styret i Positiv Utvikling AS

Leif Atle Viken
styreleder

Martine Viken
styremedlem



POSITIV UTVIKLING AS

914 346 622

Noter Positiv Utvikling AS 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

PROSJEKTER I ARBEID

Prosjekter i arbeid inntektsføres når de realiseres.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	16 751 069		16 751 069
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		64 809	64 809
= Anskaffelseskost 31.12.23	16 751 069	64 809	16 815 878
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	1 559 247	1 709	1 560 956
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	2 701 222		2 701 222
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	4 260 469	1 709	4 262 178
= Bokført verdi 31.12.23	12 490 600	63 100	12 553 700
Årets ordinære avskrivninger	327 800	1 709	329 509
Økonomisk levetid	0-50 år	5 år	



POSITIV UTVIKLING AS 914 346 622

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 406 740	1 448 896
Sum	1 406 740	1 448 896
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	6 333 931	5 496 930
Sum	6 333 931	5 496 930

Mellomværende er renteberegnet med 3%.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 297 755	-804 562
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-30 705	-28 059
Skattepliktig inntekt	-1 328 460	-832 621
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-2 453 222	-2 448 494	4 728
Gevinst – og tapskonto	-141 731	-177 164	-35 433
Sum	-2 594 953	-2 625 658	-30 705
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 062 611	-1 734 151	1 328 460
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 657 564	4 359 809	-1 297 755
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



POSITIV UTVIKLING AS 914 346 622

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	800 000	540 334	3 184 577	4 524 911
	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1 297 755	-1 297 755
Pr. 31.12.2023	800 000	540 334	1 886 822	3 227 156

Note 7 Prosjekter i arbeid

Beholdningen gjelder eiendom for utvikling. Kr 7 176 252 er i 2022 omklassifisert fra anleggsmiddel til prosjektbeholdning.

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 266 358	12 569 934
Sum	12 266 358	12 569 934

Selskapet har i tillegg stillet sikkerhet for lån i morselskapet Vi Invest AS. Opprinnelig lånebeløp var kr 9 900 000, saldo pr 31.12.2023 er kr 4 842 441. Innfrielsesdato for lånet er 27.03.2030.

Eiendeler stillet som sikkerhet for langsiktig gjeld:

	2023	2022
Kundefordringer	245 205	410 965
Prosjekter i arbeid	8 082 022	8 082 022
Fast eiendom	12 490 600	12 818 400
Sum	20 817 827	21 311 387

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedag utgjør kr 6 552 054.

Note 9 Garantier

Selskapet har, i forbindelse med utbygging og salg av leiligheter, et 5-årig garantiansvar. Pr 31.12.2023 utgjør garantiansvaret kr 2 525 750. Garantiansvaret utløper i 2024 og er sikret i bank.



POSITIV UTVIKLING AS

914 346 622

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I POSITIV UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	800	1 000,0	800 000
Sum	800		800 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vi Invest AS	800	100,0	100,0

Regnskapet inngår i det konsoliderte regnskapet til Vi Invest AS i Ringsaker kommune.