



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: torgrim.yli@aktiv.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 27.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		21 329 768	20 798 533
Annen driftsinntekt		466 200	475 937
Sum inntekter		21 795 968	21 274 470
Kostnader			
Varekostnad		5 184 123	5 989 397
Lønnskostnad	2	11 996 720	10 977 057
Avskrivning	3	80 830	92 787
Annen driftskostnad		4 188 966	4 089 714
Sum kostnader		21 450 640	21 148 955
Driftsresultat		345 328	125 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		292 385	293 109
Sum finansinntekter		292 385	293 109
Annen finanskostnad		80 686	91 661
Sum finanskostnader		80 686	91 661
Netto finans		211 699	201 448
Ordinært resultat før skattekostnad		557 028	326 963
Skattekostnad på ordinært resultat	4	122 546	72 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		434 482	254 536
Årsresultat	5	434 482	254 536
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	200 000	
Overføringer annen egenkapital	5	234 482	254 536
Sum overføringer og disponeringer		434 482	254 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	20 863	65 318
Sum immaterielle eiendeler		20 863	65 318
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	5 011 419	4 962 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	253 272	334 103
Sum varige driftsmidler		5 264 691	5 296 728
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			4 875
Sum finansielle anleggsmidler			4 875
Sum anleggsmidler		5 285 554	5 366 921
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 966 783	4 884 644
Andre fordringer		311 166	350 173
Sum fordringer		5 277 949	5 234 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	4 120 023	3 518 411
Sum omløpsmidler		9 397 972	8 753 228
SUM EIENDELER		14 683 526	14 120 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 713 022	7 478 540
Sum opptjent egenkapital		7 713 022	7 478 540
Sum egenkapital		9 213 022	8 978 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 052 328	1 185 264
Sum annen langsiktig gjeld		1 052 328	1 185 264
Sum langsiktig gjeld		1 052 328	1 185 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		565 436	854 640
Betalbar skatt	4	78 091	
Skyldige offentlige avgifter	7	1 429 569	1 592 303
Annen kortsiktig gjeld	5	2 345 080	1 509 402
Sum kortsiktig gjeld		4 418 177	3 956 345
Sum gjeld		5 470 504	5 141 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 683 526	14 120 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 319139

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: torgrim.yli@aktiv.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 26.02.2026



Organisasjonsnr: 987 548 177
VIKEN EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		21 329 768	20 798 533
Annen driftsinntekt		466 200	475 937
Sum inntekter		21 795 968	21 274 470
Kostnader			
Varekostnad		5 184 123	5 989 397
Lønnskostnad	2	11 996 720	10 977 057
Avskrivning	3	80 830	92 787
Annen driftskostnad		4 188 966	4 089 714
Sum kostnader		21 450 640	21 148 955
Driftsresultat		345 328	125 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		292 385	293 109
Sum finansinntekter		292 385	293 109
Annen finanskostnad		80 686	91 661
Sum finanskostnader		80 686	91 661
Netto finans		211 699	201 448
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	122 546	72 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		434 482	254 536
Årsresultat	5	434 482	254 536
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	200 000	
Overføringer annen egenkapital	5	234 482	254 536
Sum overføringer og disponeringer		434 482	254 536



Organisasjonsnr: 987 548 177
VIKEN EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	20 863	65 318
Sum immaterielle eiendeler		20 863	65 318

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	5 011 419	4 962 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	253 272	334 103
Sum varige driftsmidler		5 264 691	5 296 728

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer			4 875
Sum finansielle anleggsmidler			4 875

Sum anleggsmidler		5 285 554	5 366 921
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 966 783	4 884 644
Andre fordringer		311 166	350 173
Sum fordringer		5 277 949	5 234 817

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	4 120 023	3 518 411
---	------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		9 397 972	8 753 228
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		14 683 526	14 120 149
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	7 713 022	7 478 540
Sum opptjent egenkapital		7 713 022	7 478 540



Sum egenkapital		9 213 022	8 978 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	1 052 328	1 185 264
Sum annen langsiktig gjeld		1 052 328	1 185 264
Sum langsiktig gjeld		1 052 328	1 185 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		565 436	854 640
Betalbar skatt	4	78 091	
Skyldige offentlige avgifter	7	1 429 569	1 592 303
Annen kortsiktig gjeld	5	2 345 080	1 509 402
Sum kortsiktig gjeld		4 418 177	3 956 345
Sum gjeld		5 470 504	5 141 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 683 526	14 120 149



Organisasjonsnr: 987 548 177
VIKEN EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	150.00	10000.00	1500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skue Sparebank	60.00	40.00%	Ordinære aksjer
Kongsberg Boligbyggelag	45.00	30.00%	Ordinære aksjer
Notodden Boligbyggelag	45.00	30.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	150.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9503461.00	8531270.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1432687.00	1358663.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	588038.00	622441.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	472535.00	464683.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11996720.00	10977057.00

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 10,5 årsverk.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Årsrapport for 2025

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		21 329 768	20 798 533
Annen driftsinntekt		466 200	475 937
Sum driftsinntekter		<u>21 795 968</u>	<u>21 274 470</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		5 184 123	5 989 397
Lønnskostnad	2	11 996 720	10 977 057
Avskrivning	3	80 830	92 787
Annen driftskostnad		4 188 966	4 089 714
Sum driftskostnader		<u>21 450 640</u>	<u>21 148 955</u>
Driftsresultat		<u>345 328</u>	<u>125 515</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		292 385	293 109
Annen finanskostnad		80 686	91 661
Netto finansposter		<u>211 699</u>	<u>201 448</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>557 028</u>	<u>326 963</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>122 546</u>	<u>72 427</u>
Årsresultat	5	<u>434 482</u>	<u>254 536</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	200 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	<u>234 482</u>	<u>254 536</u>
Sum disponert		<u>434 482</u>	<u>254 536</u>



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	20 863	65 318
Sum immaterielle eiendeler		<u>20 863</u>	<u>65 318</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	5 011 419	4 962 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	253 272	334 103
Sum varige driftsmidler		<u>5 264 691</u>	<u>5 296 728</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		0	4 875
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>4 875</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 285 554</u>	<u>5 366 921</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 966 783	4 884 644
Andre fordringer		311 166	350 173
Sum fordringer		<u>5 277 949</u>	<u>5 234 817</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	4 120 023	3 518 411
Sum omløpsmidler		<u>9 397 972</u>	<u>8 753 228</u>
Sum eiendeler		<u>14 683 526</u>	<u>14 120 149</u>



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>7 713 022</u>	<u>7 478 540</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>7 713 022</u>	<u>7 478 540</u>
Sum egenkapital		<u>9 213 022</u>	<u>8 978 540</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>1 052 328</u>	<u>1 185 264</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 052 328</u>	<u>1 185 264</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		565 436	854 640
Betalbar skatt	4	78 091	0
Skyldige offentlige avgifter	7	1 429 569	1 592 303
Annen kortsiktig gjeld	5	2 345 080	1 509 402
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 418 177</u>	<u>3 956 345</u>
Sum gjeld		<u>5 470 504</u>	<u>5 141 609</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 683 526</u>	<u>14 120 149</u>

31. desember 2025
Kongsberg, 10. februar 2026

Torgrim Yli
Daglig leder

Toralf Aanestad
Styrets leder

Morten Fretheim
Nestleder

Frode Skistad
Styremedlem

Jan Arnulf Storstein
Styremedlem

Monica Bakken
Styremedlem

Torhild Finnebråten
Styremedlem

Åse Kjersti Øverdal
Styremedlem



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Virksomheten

Viken Eiendomsmegling AS startet sin virksomhet i 2005. Selskapet driver med eiendomsmegling og formidler salg av alle typer eiendommer, og er tilknyttet Aktiv-kjeden. Virksomheten drives fra kontorer i Notodden, Kongsberg, Tinn og Midt-Telemark, med hovedkontor i Kongsberg.

Salgsinntekter

Salgsinntekter bokføres i regnskapet basert på akseptert tilbud og består av provisjon av formidlede eiendommer. Overførsel av opptjent provisjon fra klientkonto til selskapet finner sted ved oppgjør av eiendommen. Salgsinntekter består også av tilretteleggingsgebyr og øvrige inntekter knyttet til meglingsvirksomhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Fast eiendom avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fast eiendom avskrives ikke.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	9 503 461	8 531 270
Arbeidsgiveravgift	1 432 687	1 358 663
Pensjonskostnader	588 038	622 441
Andre ytelser	472 535	464 683
Sum	<u>11 996 720</u>	<u>10 977 057</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 10,5 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Båtplass	Sponsoravtale anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 932 625	30 000	100 000	913 690	5 976 315
Tilgang kjøpte driftsmidler	48 794	0	0	0	48 794
Anskaffelseskost 31.12.	<u>4 981 419</u>	<u>30 000</u>	<u>100 000</u>	<u>913 690</u>	<u>6 025 109</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	-50 000	-710 418	-760 418
Balanseført pr. 31.12.	<u>4 981 419</u>	<u>30 000</u>	<u>50 000</u>	<u>203 272</u>	<u>5 264 691</u>
Årets avskrivninger	0	0	10 000	70 830	80 830
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikke	10 år	5-10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Betalbar skatt	78 091	0
Endring utsatt skatt	44 455	72 427
Årets totale skattekostnad	<u>122 546</u>	<u>72 427</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	557 028	326 963
Permanente forskjeller	0	2 250
Endring i midlertidige forskjeller	-13 942	-81 387
Alminnelig inntekt	543 086	247 826
Anvendt fremførbart underskudd	-188 127	-247 826
Årets skattegrunnlag	<u>354 959</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	78 091	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	-76 120	-90 062
Utestående fordringer	-18 710	-18 710
Sum	<u>-94 830</u>	<u>-108 772</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-188 127</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-94 830</u>	<u>-296 899</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-20 863	-65 318

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	1 500 000	7 478 540	8 978 540
Årsresultat	0	434 482	434 482
Avsatt utbytte	0	-200 000	-200 000
Egenkapital 31.12.2025	<u>1 500 000</u>	<u>7 713 022</u>	<u>9 213 022</u>

Note 6 - Langsiktig gjeld, pant og garantier

<i>Langsiktig gjeld</i>	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 052 328	1 185 264
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	387 648	520 583
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2025	2024
Fast eiendom (pålydende 2 000 000)	4 981 419	4 932 625



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 - Bankinnskudd

	2025
Bundne skattetrekkmidler utgjør	521 076

Note 8 - Klientmidler

<i>Klientmidler/ klientansvar</i>	2025	2024
Klientmidler	25 296 746	37 223 889
Klientansvar	-25 296 746	-37 223 889
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskapet forvalter klientmidler og er forpliktet til å holde klientmidlene adskilt fra egne midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	150	10 000	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Skue Sparebank	60	40 %	40 %
Kongsberg Boligbyggelag	45	30 %	30 %
Notodden Boligbyggelag	45	30 %	30 %
Sum	<u>150</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>



Årsregnskap 2025 - Viken Eiendomsmegling AS

Name	Date	Name	Date
Fretheim, Morten Magnussen	2026-02-12	Yli, Torgrim	2026-02-10

Identification

 **bankID** Fretheim, Morten Magnussen

Identification

 **bankID** Yli, Torgrim

Name	Date	Name	Date
Aanestad, Toralf	2026-02-12	Storstein, Jan Arnulf S	2026-02-10

Identification

 **bankID** Aanestad, Toralf

Identification

 **bankID** Storstein, Jan Arnulf S

Name	Date	Name	Date
Skistad, Frode	2026-02-11	Finnebråten, Torhild	2026-02-12

Identification


 **bankID** Skistad, Frode

Identification

 **bankID** Finnebråten, Torhild

Name	Date	Name	Date
Øverdal, Åse Kjersti	2026-02-10	Bakken, Monica	2026-02-12

Identification

 **bankID** Øverdal, Åse Kjersti

Identification

 **bankID** Bakken, Monica



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Kyrkjevegen 6, Hellandtunet, 3800 Bø i Telemark
Postboks 123, 3833 Bø i Telemark

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Viken Eiendomsmegling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viken Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bø i Telemark, 16. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning 2025

Name	Date
Baksås, Tor Erik	2026-02-16

Identification

 **bankID** Baksås, Tor Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Virksomheten

Viken Eiendomsmegling AS startet sin virksomhet i 2005. Selskapet driver med eiendomsmegling og formidler salg av alle typer eiendommer, og er tilknyttet Aktiv-kjeden. Virksomheten drives fra kontorer i Notodden, Kongsberg, Tinn og Midt-Telemark, med hovedkontor i Kongsberg.

Salgsinntekter

Salgsinntekter bokføres i regnskapet basert på akseptert tilbud og består av provisjon av formidlede eiendommer. Overførsel av opptjent provisjon fra klientkonto til selskapet finner sted ved oppgjør av eiendommen. Salgsinntekter består også av tilretteleggingsgebyr og øvrige inntekter knyttet til meglingsvirksomhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Fast eiendom avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fast eiendom avskrives ikke.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader

<i>Lønnskostnader</i>	2025	2024
Lønninger	9 503 461	8 531 270
Arbeidsgiveravgift	1 432 687	1 358 663
Pensjonskostnader	588 038	622 441
Andre ytelser	472 535	464 683
Sum	<u>11 996 720</u>	<u>10 977 057</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 10,5 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Båtplass	Sponsoravtale anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 932 625	30 000	100 000	913 690	5 976 315
Tilgang kjøpte driftsmidler	48 794	0	0	0	48 794
Anskaffelseskost 31.12.	4 981 419	30 000	100 000	913 690	6 025 109
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	-50 000	-710 418	-760 418
Balanseført pr. 31.12.	4 981 419	30 000	50 000	203 272	5 264 691
Årets avskrivninger	0	0	10 000	70 830	80 830
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikke	10 år	5-10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Betalbar skatt	78 091	0
Endring utsatt skatt	44 455	72 427
Årets totale skattekostnad	<u>122 546</u>	<u>72 427</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	557 028	326 963
Permanente forskjeller	0	2 250
Endring i midlertidige forskjeller	-13 942	-81 387
Alminnelig inntekt	543 086	247 826
Anvendt fremførbart underskudd	-188 127	-247 826
Årets skattegrunnlag	<u>354 959</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	78 091	0
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	-76 120	-90 062
Utestående fordringer	-18 710	-18 710
Sum	<u>-94 830</u>	<u>-108 772</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-188 127
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-94 830</u>	<u>-296 899</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-20 863	-65 318

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	1 500 000	7 478 540	8 978 540
Årsresultat	0	434 482	434 482
Avsatt utbytte	0	-200 000	-200 000
Egenkapital 31.12.2025	<u>1 500 000</u>	<u>7 713 022</u>	<u>9 213 022</u>

Note 6 - Langsiktig gjeld, pant og garantier

<i>Langsiktig gjeld</i>	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 052 328	1 185 264
 <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	387 648	520 583
 <i>Pantsatte eiendeler</i>	2025	2024
Fast eiendom (pålydende 2 000 000)	4 981 419	4 932 625



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025



Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 - Bankinnskudd

	2025
Bundne skattetrekkmidler utgjør	521 076

Note 8 - Klientmidler

<i>Klientmidler/ klientansvar</i>	2025	2024
Klientmidler	25 296 746	37 223 889
Klientansvar	-25 296 746	-37 223 889
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskapet forvalter klientmidler og er forpliktet til å holde klientmidlene adskilt fra egne midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	10 000	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Skue Sparebank	60	40 %	40 %
Kongsberg Boligbyggelag	45	30 %	30 %
Notodden Boligbyggelag	45	30 %	30 %
Sum	<u>150</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>