



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 117 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN BOLIGEIENDOM AS
Forretningsadresse: Kjølberggaten 6
1653 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Trond Isnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.11.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 247 417	1 519 285
Annen driftsinntekt	1	6 583 155	5 026 153
Sum inntekter		8 830 573	6 545 438
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	646 794	714 986
Sum kostnader		646 794	714 986
Driftsresultat		8 183 779	5 830 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 169	273
Annen finansinntekt		245	
Sum finansinntekter		1 414	273
Annen rentekostnad		1 945 611	1 455 058
Sum finanskostnader		1 945 611	1 455 058
Netto finans		-1 944 197	-1 454 785
Ordinært resultat før skattekostnad		6 239 581	4 375 666
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 372 707	962 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 866 874	3 413 016
Årsresultat		4 866 874	3 413 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 866 874	3 413 016
Overføringer og disponeringer			
Overf. fond for vurderingsforskjeller		5 134 862	3 920 400
Overføringer annen egenkapital		-267 988	-507 384
Sum overføringer og disponeringer		4 866 874	3 413 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	49 930 000	36 500 000
Sum varige driftsmidler		49 930 000	36 500 000
Sum anleggsmidler		49 930 000	36 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 490	107 275
Andre kortsiktige fordringer		16 528	10 744
Sum fordringer		28 018	118 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		489 136	222 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 136	222 691
Sum omløpsmidler		517 155	340 710
SUM EIENDELER		50 447 155	36 840 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		12 187 948	7 053 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	6	771 159	503 171
Sum opptjent egenkapital		11 416 789	6 549 915
Sum egenkapital		11 446 789	6 579 915
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 218 935	1 846 228
Sum avsetninger for forpliktelser		3 218 935	1 846 228
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 246 821	26 269 202
Sum annen langsiktig gjeld		32 246 821	26 269 202
Sum langsiktig gjeld		35 465 756	28 115 430
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		610 379	54 792
Kortsiktig konserngjeld		2 738 820	1 609 867
Annen kortsiktig gjeld		185 411	480 705
Sum kortsiktig gjeld		3 534 610	2 145 365
Sum gjeld		39 000 366	30 260 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 447 155	36 840 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 762683

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 117 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN BOLIGEIENDOM AS
Forretningsadresse: Kjølberggaten 6
1653 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Trond Isnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.11.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.11.2025



Organisasjonsnr: 827 117 102
VIKEN BOLIGEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 247 417	1 519 285
Annen driftsinntekt	1	6 583 155	5 026 153
Sum inntekter		8 830 573	6 545 438
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	646 794	714 986
Sum kostnader		646 794	714 986
Driftsresultat		8 183 779	5 830 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 169	273
Annen finansinntekt		245	
Sum finansinntekter		1 414	273
Annen rentekostnad		1 945 611	1 455 058
Sum finanskostnader		1 945 611	1 455 058
Netto finans		-1 944 197	-1 454 785
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 372 707	962 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 866 874	3 413 016
Årsresultat		4 866 874	3 413 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 866 874	3 413 016
Overføringer og disponeringer			
Overf. fond for vurderingsforskjeller		5 134 862	3 920 400
Overføringer annen egenkapital		-267 988	-507 384
Sum overføringer og disponeringer		4 866 874	3 413 016



Organisasjonsnr: 827 117 102
VIKEN BOLIGEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	49 930 000	36 500 000
Sum varige driftsmidler		49 930 000	36 500 000
Sum anleggsmidler		49 930 000	36 500 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		11 490	107 275
Andre kortsiktige fordringer		16 528	10 744
Sum fordringer		28 018	118 019

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		489 136	222 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 136	222 691

Sum omløpsmidler		517 155	340 710
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		50 447 155	36 840 710
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		12 187 948	7 053 086
Udekket tap	6	771 159	503 171
Sum opptjent egenkapital		11 416 789	6 549 915

Sum egenkapital		11 446 789	6 579 915
-----------------	--	------------	-----------

Gjeld Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	3 218 935	1 846 228
Sum avsetninger for forpliktelser		3 218 935	1 846 228
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 246 821	26 269 202
Sum annen langsiktig gjeld		32 246 821	26 269 202
Sum langsiktig gjeld		35 465 756	28 115 430
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		610 379	54 792
Kortsiktig konserngjeld		2 738 820	1 609 867
Annen kortsiktig gjeld		185 411	480 705
Sum kortsiktig gjeld		3 534 610	2 145 365
Sum gjeld		39 000 366	30 260 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 447 155	36 840 710



Organisasjonsnr: 827 117 102
VIKEN BOLIGEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Viken Boligeiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viken Boligeiendom AS som viser et overskudd på NOK 4 866 874. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 avvikle 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

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Nesbru, 11. november 2025

Stiansen & Co AS

Hanne With Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

BJØRNSTAD, HANNE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.11.2025 14:58:02

Signaturmetode

Buypass (NO)



Viken Boligeiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 247 417	1 519 285
Annen driftsinntekt	1	6 583 155	5 026 153
Sum driftsinntekter		8 830 573	6 545 438
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	646 794	714 986
Sum driftskostnader		646 794	714 986
DRIFTSRESULTAT		8 183 779	5 830 452
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 169	273
Annen finansinntekt		245	0
Sum finansinntekter		1 414	273
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 945 611	1 455 058
Sum finanskostnader		1 945 611	1 455 058
NETTO FINANSPOSTER		(1 944 197)	(1 454 785)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 239 581	4 375 666
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 372 707	962 650
ORDINÆRT RESULTAT		4 866 874	3 413 016
ÅRSRESULTAT		4 866 874	3 413 016
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overf. fond for vurderingsforskjeller		5 134 862	3 920 400
Overføringer annen egenkapital		(267 988)	(507 384)
SUM OVERF. OG DISP.		4 866 874	3 413 016



Viken Boligeiendom AS

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1	49 930 000	36 500 000
Sum varige driftsmidler		49 930 000	36 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		49 930 000	36 500 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		11 490	107 275
Andre kortsiktige fordringer		16 528	10 744
Sum fordringer		28 018	118 019
Bankinnskudd, kontanter o.l.		489 136	222 691
SUM OMLØPSMIDLER		517 155	340 710
SUM EIENDELER		50 447 155	36 840 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		12 187 948	7 053 086
Annen egenkapital	6	(771 159)	(503 171)
Sum opptjent egenkapital		11 416 789	6 549 915
SUM EGENKAPITAL		11 446 789	6 579 915
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	3 218 935	1 846 228
Sum avsetning for forpliktelser		3 218 935	1 846 228
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	32 246 821	26 269 202
Sum annen langsiktig gjeld		32 246 821	26 269 202
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 465 756	28 115 430
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		610 379	54 792
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		2 738 820	1 609 867
Annen kortsiktig gjeld		185 411	480 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 534 610	2 145 365
SUM GJELD		39 000 366	30 260 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 447 155	36 840 710

Sandvika, den 11. november 2025
I styret for Viken Boligeiendom AS

Trond Isnæs
Styreleder

Årsregnskap for Viken Boligeiendom AS

Organisasjonsnr. 827117102



Viken Boligeiendom AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1.

Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring prinsipper) og note.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktige når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert. Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap.

Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

Noter for Viken Boligeiendom AS

Organisasjonsnr. 827117102



Viken Boligeiendom AS

Noter 2024

Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

Kontant og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

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.

Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2022 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommer. Investeringseiendommer som definert i standarden er eiendom til utleie eller kapitalplassering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet. Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, og eventuell gevinst eller tap resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmeglere. Eiendommer under arbeid er ikke verdjustert.

	2024	2023
Bokført verdi 01.01	36.500.000	30.580.576
Tilgang fra kjøp /påkostning	6.846.844	530.988
Netto endring i virkelig verdi	6.583.156	5.026.153
Bokført verdi 31.12	49.930.000	36.500.000

Investeringseiendom for 2024 består av eiendom i Greåkerveien 54, Nabbetorpveien 142, Sarpsborgveien 159, Refneveien 26, Høddalen 4, Anton Hansens vei 15 og Kjøllberggaten 6

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Noter for Viken Boligeiendom AS

Organisasjonsnr. 827117102



Viken Boligeiendom AS

Noter 2024

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse av markedsverdi foretatt av Aktiv Fredrikstad og Hvaler / Jal Eiendomsmeglig AS og Fredrikstad Real Estate AS . Selskapene har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Investeringseiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.

Note 2 - Annen driftskostnad

Viken Boligeiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet ovenfor ledende ansatte

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	6 239 581
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-6 583 157
= Inntekt	-343 576

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	1 372 707
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 372 707
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Viken Boligeiendom AS

Noter 2024

Note 4 - Utsatt skatt/Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2024	2023
+ Driftsmidler inkl. goodwill	15 987 858	9 404 701
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 356 331	1 012 755
= Grunnlag utsatt skatt	14 631 527	8 391 946
Utsatt skatt	3 218 935	1 846 228

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Mogens Holding AS	927 049 406	30	100,00 %

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Fond for vurderings forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	7 053 086	-503 171	6 579 915
+Fra årets resultat		5 134 862	-267 988	4 866 874
Pr 31.12.	30 000	12 187 948	-771 159	11 446 789

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har lån i kredittinstitusjon på kr. 32.246.821.- pr. 31.12.24. Kr 25.834.682 forfaller om mer enn 5 år.

Det er stilt pant i selskapets eiendommer som sikkerhet. Bokført verdi av eiendommene er kr. 48.930.000.-.