



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 044 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

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: John Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	52 560	37 450
Sum kostnader		52 560	37 450
Driftsresultat		-52 560	-37 450
Netto finans			
Annen rentekostnad	2	994 815	852 758
Sum finanskostnader		994 815	852 758
Netto finans		-994 815	-852 758
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 047 375	-890 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 047 375	-890 208
Årsresultat		-1 047 375	-890 208
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 047 375	-890 208
Totalresultat		-1 047 375	-890 208
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 047 375	-890 208
Sum overføringer og disponeringer		-1 047 375	-890 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	725 000	725 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	4 500 000	3 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 225 000	4 225 000
Sum anleggsmidler		5 225 000	4 225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 718	167 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 718	167 277
Sum omløpsmidler		14 718	167 277
SUM EIENDELER		5 239 718	4 392 277
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	7 100 000	7 100 000
Sum innskutt egenkapital		7 100 000	7 100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 385 432	14 338 057
Sum opptjent egenkapital		-15 385 432	-14 338 057
Sum egenkapital	7	-8 285 432	-7 238 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	2	11 525 149	9 630 334
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 525 149	11 630 334
Sum langsiktig gjeld		13 525 149	11 630 334
Sum gjeld		13 525 149	11 630 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 239 718	4 392 277



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 575411

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 044 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

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: John Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 981 044 118
VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	52 560	37 450
Sum kostnader		52 560	37 450
Driftsresultat		-52 560	-37 450
Annen rentekostnad	2	994 815	852 758
Sum finanskostnader		994 815	852 758
Netto finans		-994 815	-852 758
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 047 375	-890 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 047 375	-890 208
Årsresultat		-1 047 375	-890 208
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 047 375	-890 208
Totalresultat		-1 047 375	-890 208
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 047 375	-890 208
Sum overføringer og disponeringer		-1 047 375	-890 208



Organisasjonsnr: 981 044 118
VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	725 000	725 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	4 500 000	3 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 225 000	4 225 000
Sum anleggsmidler		5 225 000	4 225 000

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 718	167 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 718	167 277
Sum omløpsmidler		14 718	167 277

SUM EIENDELER		5 239 718	4 392 277
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	7 100 000	7 100 000
Sum innskutt egenkapital		7 100 000	7 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		15 385 432	14 338 057
Sum opptjent egenkapital		-15 385 432	-14 338 057

Sum egenkapital	7	-8 285 432	-7 238 057
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital	2	11 525 149	9 630 334
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	13 525 149	11 630 334
Sum langsiktig gjeld	13 525 149	11 630 334
Sum gjeld	13 525 149	11 630 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 239 718	4 392 277



Organisasjonsnr: 981 044 118
VIKA EIENDOMSUTVIKLING 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

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.



 BankID Signing
John Ivar Busklein
2024-06-27

 BankID Signing
Ole Herman Backer Mohr
2024-06-27

 BankID Signing
Kristian Arne Adolfsen
2024-06-27

Årsregnskap 2023

Vika Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap
Noter
Uavhengig revisors beretning

Org.nr.: 981 044 118



RESULTATREGNSKAP

VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	52 560	37 450
Sum driftskostnader		52 560	37 450
Driftsresultat		-52 560	-37 450
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	2	994 815	852 758
Resultat av finansposter		-994 815	-852 758
Resultat før skattekostnad	3	-1 047 375	-890 208
Årsresultat		-1 047 375	-890 208
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 047 375	890 208
Sum overføringer		-1 047 375	-890 208



BALANSE

VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	725 000	725 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	4 500 000	3 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 225 000	4 225 000
Sum anleggsmidler		5 225 000	4 225 000
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 718	167 277
Sum omløpsmidler		14 718	167 277
Sum eiendeler		5 239 718	4 392 277



BALANSE

VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	7 100 000	7 100 000
Sum innskutt egenkapital		7 100 000	7 100 000
ØPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-15 385 432	-14 338 057
Sum opptjent egenkapital		-15 385 432	-14 338 057
Sum egenkapital	7	-8 285 432	-7 238 057
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	2	11 525 149	9 630 334
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 525 149	11 630 334
Sum gjeld		13 525 149	11 630 334
Sum egenkapital og gjeld		5 239 718	4 392 277

Oslo, 27.06.2024
Styret i Vika Eiendomsutvikling AS

Kristian Arne Adolfsen
styreleder

Ole Herman Backer Mohr
styremedlem

John Ivar Busklein
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Note 1 Lønnskostnader, antall årsverk

Vika Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 Ansvarlig lån

Ansvarlig lån fra nåværende aksjonærer og tidligere aksjonærer utgjør totalt kr 11 525 149 ved utgangen av 2023. Alle lånene er renteberegnet i 2023 og utgjør tilsammen kr 994 815. Til grunn for renteberegningen ligger en rentesats på 10%.

Note 3 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	-1 047 375	-890 208
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 047 375	-890 208
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
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 755 607	-16 708 232	1 047 375
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 755 607	16 708 232	-1 047 375
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 4 Investering i tilknyttet selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost
DS/FKV/TS				
Munkedamsveien 37 AS	OSLO	50,0%	50,0%	725 000
Sum				725 000

Selskapet besitter aktiva og rettigheter som vesentlig overstiger de bokførte verdier.

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	4 500 000	3 500 000
Sum langsiktige fordringer	4 500 000	3 500 000

Dette er en fordring på Munkedamsveien 37 AS. Fordringen er ikke renteberegnet.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VIKA EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	710 000	10,0	7 100 000
Sum	710 000		7 100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO CORPORATE HOLDING AS	356 387	50,2	50,2
BILICO AS	191 626	27,0	27,0
KARA INVEST AS	118 166	16,6	16,6
INVETO AS	25 789	3,6	3,6
PAWECO AS	18 032	2,5	2,5
Totalt antall aksjer	710 000	100,0	100,0



Note 7 Egenkapital, fortsatt drift

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	7 100 000	-14 338 057	-7 238 057
Årets resultat		-1 047 375	-1 047 375
Pr 31.12.2023	7 100 000	-15 385 432	-8 285 432

Styret gjør oppmerksom på at aksjekapitalen i selskapet er tapt. Selskapets akkumulerte tap pr 31.12.2023 utgjør kr 15 385 432. Av selskapets totale langsiktige gjeld på kr 13 525 149 utgjør ansvarlig lånegjeld kr 11 525 149. Aksjonærene er innstilt på ytterligere finansiering av selskapet for å dekke øvrige forpliktelser i den grad dette er nødvendig.

Styret mener videre at det ligger betydelige merverdier i de finansielle anleggsmidlene.

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved av forutsetningen og fortsatt drift er til stede.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vika Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vika Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 31.12. 2023 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2165V-86WFF-8VEG2-Q0TWS-37CUM-S24UY



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Nordahl, Anders

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: no_bankid:9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-28 09:01:06 UTC



Penneo document key: 2TGSV-86WFF-8VEG2-Q0TWS-37CUM-S24UY

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>