



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	925 895 164
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VIVA BOLIG AS
Forretningsadresse:	Håvundvegen 248 3746 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Marita Øverbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.06.2024

### 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, 22.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 614 138	4 608 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 614 138</b>	<b>4 608 765</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	409 020	156 217
Annen driftskostnad		1 095 525	919 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 504 545</b>	<b>1 075 331</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 109 593</b>	<b>3 533 434</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 121	7 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 121</b>	<b>7 310</b>
Annen rentekostnad		2 150 229	1 079 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 150 229</b>	<b>1 079 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 077 109</b>	<b>-1 072 375</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 032 485</b>	<b>2 461 059</b>
Skattekostnad		448 565	541 435
<b>Årsresultat</b>		<b>1 583 920</b>	<b>1 919 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 583 920	1 919 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 583 920</b>	<b>1 919 624</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	44 905 839	31 986 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 905 839</b>	<b>31 986 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	240 000	0
Investeringer i tilknyttet selskap		59 700	45 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	4 622 179	8 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 921 879</b>	<b>53 531</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 827 718</b>	<b>32 040 344</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		474 722	2 355 854
Andre fordringer		63 246	32 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>537 968</b>	<b>2 388 402</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 071 291	1 437 671
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 071 291</b>	<b>1 437 671</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 609 260</b>	<b>3 826 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 436 978</b>	<b>35 866 417</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		210 000	210 000
Overkurs		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 521 000	1 937 080
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 521 000</b>	<b>1 937 080</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 821 000</b>	<b>2 237 080</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	42 546 375	31 575 250
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	4 820 000	1 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 366 375</b>	<b>32 695 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 366 375</b>	<b>32 695 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 872	0
Betalbar skatt		448 565	541 435
Skyldige offentlige avgifter		5 041	39 872
Annen kortsiktig gjeld		784 125	352 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 249 603</b>	<b>934 087</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 615 978</b>	<b>33 629 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 436 978</b>	<b>35 866 417</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 690262

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 925 895 164  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIVA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Håvundvegen 248  
3746 SKIEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Marita Øverbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

**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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 614 138	4 608 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 614 138</b>	<b>4 608 765</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	409 020	156 217
Annen driftskostnad		1 095 525	919 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 504 545</b>	<b>1 075 331</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 109 593</b>	<b>3 533 434</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 121	7 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 121</b>	<b>7 310</b>
Annen rentekostnad		2 150 229	1 079 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 150 229</b>	<b>1 079 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 077 109</b>	<b>-1 072 375</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 032 485</b>	<b>2 461 059</b>
Skattekostnad		448 565	541 435
<b>Årsresultat</b>		<b>1 583 920</b>	<b>1 919 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 583 920	1 919 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 583 920</b>	<b>1 919 624</b>



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	44 905 839	31 986 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 905 839</b>	<b>31 986 813</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	240 000	0
Investeringer i tilknyttet selskap		59 700	45 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	4 622 179	8 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 921 879</b>	<b>53 531</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 827 718</b>	<b>32 040 344</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		474 722	2 355 854
Andre fordringer		63 246	32 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>537 968</b>	<b>2 388 402</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 071 291	1 437 671
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 071 291</b>	<b>1 437 671</b>

#### Sum omløpsmidler

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 609 260</b>	<b>3 826 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 436 978</b>	<b>35 866 417</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		210 000	210 000
Overkurs		90 000	90 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 521 000	1 937 080
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 521 000</b>	<b>1 937 080</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 821 000</b>	<b>2 237 080</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 42 546 375	31 575 250
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5 4 820 000	1 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 366 375</b>	<b>32 695 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 366 375</b>	<b>32 695 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	11 872	0
Betalbar skatt	448 565	541 435
Skyldige offentlige avgifter	5 041	39 872
Annen kortsiktig gjeld	784 125	352 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 249 603</b>	<b>934 087</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 615 978</b>	<b>33 629 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 436 978</b>	<b>35 866 417</b>



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. \*\* Klassifisering \*\* Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld. \*\* Varige driftsmidler \*\* Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. \*\* Aksjer \*\* Omløpsaksjer er vurdert til markedsverdi på balansedagen. Andre aksjer er oppført i regnskapet til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning. \*\* Fordringer \*\* Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for konstaterede og forventede tap. \*\* Skatter \*\* Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt er avsatt som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, er utsatt skattefordel tatt med i balansen iht. god regnskapsskikk. \*\* Driftsinntekter og kostnader \*\* Inntektsføring følger opptjeningsprinsippet, som normalt vil følge leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader er tatt med etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnadene er tatt med i samme periode som tilhørende inntekter.'

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

1.00

Sum	Beløp
-----	-------

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31986813.00	

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
-----------------------	----------------------------	----------------------------



12919026.00

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	44905839.00	0.00

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	44905839.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Varige driftsmidler består av boligeiendommer og avskrives ikke.

**Note**

4

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	240000.00	

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4622179.00	8531.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1120000.00	1120000.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		0.00

#### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		0.00

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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

#### Note

5

#### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
4820000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
42546375.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
44905839.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført  
0.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

#### Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Viva Bolig AS

Innh.: Olav Johre  
Adresse: P.b. 43, 3886 Dalen  
Telefon: 35 07 75 50  
Mobil: 915 18 005  
E-post: olav.johre@johrerevisjon.no  
www.johrerevisjon.no  
Org.nr. NO 962 563 015 MVA



### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Viva Bolig AS som viser et overskudd på kr 1 583 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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*

Mitt 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 min konklusjon. Betyggende 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

DALEN, 25. juni 2024

**Johre Revisjon**

Olav Johre  
Statsautorisert revisor