



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Marita G. Øverbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 608 765	225 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 608 765</b>	<b>225 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	156 217	
Annen driftskostnad	2	919 114	83 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 075 331</b>	<b>83 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 533 434</b>	<b>142 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 310	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 310</b>	
Annen rentekostnad		1 079 685	103 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 079 685</b>	<b>103 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 072 375</b>	<b>-103 910</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 461 059</b>	<b>38 577</b>
Skattekostnad	3, 4	541 435	8 487
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			12 634
Annen egenkapital	5	1 919 624	17 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 986 813	9 125 287
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 986 813</b>	<b>9 125 287</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	45 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	8 531	8 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>53 531</b>	<b>23 531</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 040 344</b>	<b>9 148 818</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 355 854	
Andre fordringer	9	32 548	4 361 880
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 388 402</b>	<b>4 361 880</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 437 671	398 925
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 437 671</b>	<b>398 925</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 826 073</b>	<b>4 760 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 866 417</b>	<b>13 909 623</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital (300 aksjer à kr 700,00)	5, 11	210 000	210 000
Overkurs	5	90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 937 080	17 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 937 080</b>	<b>17 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>2 237 080</b>	<b>317 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	31 575 250	11 812 936
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 120 000	1 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	541 435	4 924
Skyldige offentlige avgifter		39 872	
Annen kortsiktig gjeld		352 780	94 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>934 087</b>	<b>99 231</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 629 337</b>	<b>13 592 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 866 417</b>	<b>13 909 623</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 654688

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Marita G. Øverbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 608 765	225 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 608 765</b>	<b>225 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	156 217	
Annen driftskostnad	2	919 114	83 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 075 331</b>	<b>83 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 533 434</b>	<b>142 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 310	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 310</b>	
Annen rentekostnad		1 079 685	103 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 079 685</b>	<b>103 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 072 375</b>	<b>-103 910</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3, 4	2 461 059	38 577
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>541 435</b>	<b>8 487</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			12 634
Annen egenkapital	5	1 919 624	17 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 31 986 813 9 125 287  
Sum varige driftsmidler 31 986 813 9 125 287

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 7 45 000 15 000  
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 8 8 531 8 531  
Sum finansielle anleggsmidler 53 531 23 531

Sum anleggsmidler 32 040 344 9 148 818

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 2 355 854  
Andre fordringer 9 32 548 4 361 880  
Sum fordringer 2 388 402 4 361 880

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 10 1 437 671 398 925  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 437 671 398 925

Sum omløpsmidler 3 826 073 4 760 805

**SUM EIENDELER 35 866 417 13 909 623**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 700,00) 5, 11 210 000 210 000  
Overkurs 5 90 000 90 000  
Sum innskutt egenkapital 300 000 300 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 937 080	17 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 937 080</b>	<b>17 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2 237 080</b>	<b>317 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	31 575 250	11 812 936
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 120 000	1 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	541 435	4 924
Skyldige offentlige avgifter		39 872	
Annen kortsiktig gjeld		352 780	94 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>934 087</b>	<b>99 231</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 629 337</b>	<b>13 592 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 866 417</b>	<b>13 909 623</b>



Organisasjonsnr: 925 895 164  
VIVA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes 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. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121333.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17499.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2171.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15213.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	156216.00	

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

## Note

6

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9125287.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22861526.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31986813.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31986813.00	

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

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 - 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

9

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022 VIVA BOLIG AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	121 333	



Arbeidsgiveravgift	17 499
Pensjonskostnader	2 171
Andre ytelser	15 213
<b>Sum</b>	<b>156 216</b>

## Note 2 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	2 461 059	38 577
+/- Permanente forskjeller	11	
- Fremførbart underskudd		(16 197)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 461 070</b>	<b>22 381</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	541 435	4 924
Sum	541 435	4 924
+/- Endring i utsatt skatt		3 563
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>541 435</b>	<b>8 487</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	541 435	4 924
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>541 435</b>	<b>4 924</b>

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	210 000	90 000	17 457	317 457
Årets resultat			1 919 624	1 919 624
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>210 000</b>	<b>90 000</b>	<b>1 937 080</b>	<b>2 237 080</b>



## Note 6 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 125 287
Tilgang i året	22 861 526
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>31 986 813</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>31 986 813</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	0

## Note 7 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2022"	Selskapets resultat for 2022
Øyekast Bolig AS	Skien	50%	161 260	-1 136

## Note 8 - Konsern lån annet foretak

Type	2022	2021
Felleskontrollert virksomhet	8 531	8 531

## Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 10 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 22 373. Skyldig skattetrekk er kr 22 373.

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	700,00	210 000,00
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>210 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
BAKKEDAMMEN AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
BMG HOLDING AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
MGØ INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,00%</b>	



### Note 12 - Pantstillelser og garantier

<b>Spesifikasjon</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 575 250	11 812 936
Øvrig langsiktig gjeld	1 120 000	1 680 000
<b>Sum</b>	<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	31 986 813	9 125 287
<b>Sum</b>	<b>31 986 813</b>	<b>9 125 287</b>

Av langsiktig gjeld på kr 32 695 250 forfaller kr 1 120 000 om mer enn 5 år.

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til aksjonærer.

### Note 13 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfylder kravene etter loven.

### Note 14 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

### Note 15 - Ytelser til ledende personer

	<b>Lønn</b>	<b>Pensjonsforpliktelse</b>	<b>Annen godtgjørelse</b>
Ytelser til daglig leder	0	0	0
<b>Ledende person</b>	<b>Lønn</b>	<b>Pensjonsforpliktelse</b>	<b>Annen godtgjørelse</b>
Styrets leder	108 333		732
Total ytelse til andre ledende personer	108 333	0	732



**Årsregnskap for 2022**

**VIVA BOLIG AS  
3746 SKIEN**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter



**Resultatregnskap for 2022**  
**VIVA BOLIG AS**

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		4 608 765	225 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 608 765</b>	<b>225 600</b>
Lønnskostnad	1	(156 217)	0
Annen driftskostnad	2	(919 114)	(83 113)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 075 331)</b>	<b>(83 113)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 533 434</b>	<b>142 487</b>
Annen renteinntekt		7 310	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 310</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		(1 079 685)	(103 910)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 079 685)</b>	<b>(103 910)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 072 375)</b>	<b>(103 910)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 461 059</b>	<b>38 577</b>
Skattekostnad	3, 4	(541 435)	(8 487)
<b>Årsresultat</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		0	12 634
Annen egenkapital	5	1 919 624	17 457
<b>Sum</b>		<b>1 919 624</b>	<b>30 090</b>

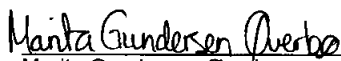


**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**VIVA BOLIG AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 986 813	9 125 287
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 986 813</b>	<b>9 125 287</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	7	45 000	15 000
Lån til felles kontrollert virksomhet	8	8 531	8 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>53 531</b>	<b>23 531</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 040 344</b>	<b>9 148 818</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 355 854	0
Andre fordringer	9	32 548	4 361 880
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 388 402</b>	<b>4 361 880</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 437 671	398 925
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 437 671</b>	<b>398 925</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 826 073</b>	<b>4 760 805</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 866 417</b>	<b>13 909 623</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**VIVA BOLIG AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 700,00)	5, 11	210 000	210 000
Overkurs	5	90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 937 080	17 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 937 080</b>	<b>17 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>2 237 080</b>	<b>317 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	31 575 250	11 812 936
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 120 000	1 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	541 435	4 924
Skyldige offentlige avgifter		39 872	0
Annen kortsiktig gjeld		352 780	94 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>934 087</b>	<b>99 231</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 629 337</b>	<b>13 592 167</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 866 417</b>	<b>13 909 623</b>

VIVA BOLIG AS  
Skien, 28.06.2023  
Marita Gundersen Øverbø  
Styrets leder  
Bjørn Gundersen  
Styremedlem  
Bjørn Maurits Gundersen  
Styremedlem / Daglig leder



## Noter 2022

### VIVA BOLIG AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	121 333	



Arbeidsgiveravgift	17 499
Pensjonskostnader	2 171
Andre ytelser	15 213
<b>Sum</b>	<b>156 216</b>

## Note 2 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	2 461 059	38 577
+/- Permanente forskjeller	11	
- Fremførbart underskudd		(16 197)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 461 070</b>	<b>22 381</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	541 435	4 924
<b>Sum</b>	<b>541 435</b>	<b>4 924</b>
+/- Endring i utsatt skatt		3 563
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>541 435</b>	<b>8 487</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	541 435	4 924
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>541 435</b>	<b>4 924</b>

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	210 000	90 000	17 457	317 457
Årets resultat			1 919 624	1 919 624
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>210 000</b>	<b>90 000</b>	<b>1 937 080</b>	<b>2 237 080</b>



## Note 6 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 125 287
Tilgang i året	22 861 526
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>31 986 813</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>31 986 813</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	0

## Note 7 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2022"	Selskapets resultat for 2022
Øyekast Bolig AS	Skien	50%	161 260	-1 136

## Note 8 - Konsern lån annet foretak

Type	2022	2021
Felleskontrollert virksomhet	8 531	8 531

## Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 10 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 22 373. Skyldig skattetrekk er kr 22 373.

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	700,00	210 000,00
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>210 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
BAKKEDAMMEN AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
BMG HOLDING AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
MGØ INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,00%</b>	



## Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 575 250	11 812 936
Øvrig langsiktig gjeld	1 120 000	1 680 000
<b>Sum</b>	<b>32 695 250</b>	<b>13 492 936</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	31 986 813	9 125 287
<b>Sum</b>	<b>31 986 813</b>	<b>9 125 287</b>

Av langsiktig gjeld på kr 32 695 250 forfaller kr 1 120 000 om mer enn 5 år.

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til aksjonærer.

## Note 13 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

## Note 14 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 15 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0
<b>Ledende person</b>	<b>Lønn</b>	<b>Pensjonsforpliktelse</b>	<b>Annen godtgjørelse</b>
Styrets leder	108 333		732
Total ytelse til andre ledende personer	108 333	0	732