



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	12.05.2025

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, 22.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 662 870	5 614 138
Sum inntekter		7 662 870	5 614 138
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	409 020
Annen driftskostnad		1 718 066	1 095 525
Sum kostnader		1 718 066	1 504 545
Driftsresultat		5 944 804	4 109 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 444	73 121
Sum finansinntekter		112 444	73 121
Annen rentekostnad		3 268 076	2 150 229
Sum finanskostnader		3 268 076	2 150 229
Netto finans		-3 155 632	-2 077 109
Resultat før skattekostnad		2 789 172	2 032 485
Skattekostnad		613 180	448 565
Årsresultat		2 175 992	1 583 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 175 992	1 583 920
Sum overføringer og disponeringer		2 175 992	1 583 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	52 698 319	44 905 839
Sum varige driftsmidler		52 698 319	44 905 839
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		6 147 177	30 000
Lån til foretak i samme konsern		50 000	240 000
Investeringer i tilknyttet selskap		29 700	29 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 020 320	4 622 179
Sum finansielle anleggsmidler		11 247 197	4 921 879
Sum anleggsmidler		63 945 516	49 827 718
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		270 675	474 722
Andre fordringer		93 069	63 246
Sum fordringer		363 744	537 968
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291
Sum omløpsmidler		1 957 829	2 609 260
SUM EIENDELER		65 903 345	52 436 978

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		210 000	210 000
Overkurs		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 696 992	3 521 000
Sum opptjent egenkapital		5 696 992	3 521 000
Sum egenkapital		5 996 992	3 821 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 547 084	42 546 375
Øvrig langsiktig gjeld		6 770 000	4 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		55 317 084	47 366 375
Sum langsiktig gjeld		55 317 084	47 366 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 729	11 872
Betalbar skatt		0	448 565
Skyldige offentlige avgifter		0	5 041
Kortsiktig konserngjeld		2 787 181	0
Annen kortsiktig gjeld		1 717 359	784 125
Sum kortsiktig gjeld		4 589 269	1 249 603
Sum gjeld		59 906 353	48 615 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 903 345	52 436 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 750173

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.05.2025

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, 21.08.2025



Organisasjonsnr: 925 895 164
VIVA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 662 870	5 614 138
Sum inntekter		7 662 870	5 614 138
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	409 020
Annen driftskostnad		1 718 066	1 095 525
Sum kostnader		1 718 066	1 504 545
Driftsresultat		5 944 804	4 109 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 444	73 121
Sum finansinntekter		112 444	73 121
Annen rentekostnad		3 268 076	2 150 229
Sum finanskostnader		3 268 076	2 150 229
Netto finans		-3 155 632	-2 077 109
Resultat før skattekostnad		2 789 172	2 032 485
Skattekostnad		613 180	448 565
Årsresultat		2 175 992	1 583 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 175 992	1 583 920
Sum overføringer og disponeringer		2 175 992	1 583 920



Organisasjonsnr: 925 895 164
VIVA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	52 698 319	44 905 839
Sum varige driftsmidler		52 698 319	44 905 839

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		6 147 177	30 000
Lån til foretak i samme konsern		50 000	240 000
Investeringer i tilknyttet selskap		29 700	29 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 020 320	4 622 179
Sum finansielle anleggsmidler		11 247 197	4 921 879
Sum anleggsmidler		63 945 516	49 827 718

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		270 675	474 722
Andre fordringer		93 069	63 246
Sum fordringer		363 744	537 968

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291

Sum omløpsmidler		1 957 829	2 609 260
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		65 903 345	52 436 978
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		210 000	210 000
Selskapskapital			



Overkurs	90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 696 992	3 521 000
Sum opptjent egenkapital	5 696 992	3 521 000
Sum egenkapital	5 996 992	3 821 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 547 084	42 546 375
Øvrig langsiktig gjeld	6 770 000	4 820 000
Sum annen langsiktig gjeld	55 317 084	47 366 375
Sum langsiktig gjeld	55 317 084	47 366 375
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	84 729	11 872
Betalbar skatt	0	448 565
Skyldige offentlige avgifter	0	5 041
Kortsiktig konserngjeld	2 787 181	0
Annen kortsiktig gjeld	1 717 359	784 125
Sum kortsiktig gjeld	4 589 269	1 249 603
Sum gjeld	59 906 353	48 615 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	65 903 345	52 436 978



Organisasjonsnr: 925 895 164
VIVA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 konstaterte 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

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	44905839.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7792480.00	



<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>
	52698319.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	52698319.00	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.

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>

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Viva Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Viva Bolig AS som viser et overskudd på kr 2 175 992. 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 min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 avvirket.

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/revisjonsberetninger>

DALEN, 19. august 2025

Johre Revisjon

Olav Johre
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024
12.5.2025

VIVA BOLIG AS

Organisasjonsnummer: 925895164



Resultat

Beskrivelse	Noter	2024	2023
Annen driftsinntekt		7 662 870	5 614 138
Sum driftsinntekter		7 662 870	5 614 138
Lønnskostnad	1	0	409 020
Annen driftskostnad		1 718 066	1 095 525
Sum driftskostnader		1 718 066	1 504 545
Driftsresultat		5 944 804	4 109 593
Annen renteinntekt		112 444	73 121
Sum finansinntekter		112 444	73 121
Annen rentekostnad		3 268 076	2 150 229
Sum finanskostnader		3 268 076	2 150 229
Netto finans		-3 155 632	-2 077 109
Ordinært resultat før skattekostnad		2 789 172	2 032 485
Skattekostnad på ordinært resultat		613 180	448 565
Årsresultat		2 175 992	1 583 920
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 175 992	1 583 920
Sum overføringer og disponeringer		2 175 992	1 583 920



Balanse

Beskrivelse	Noter	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	52 698 319	44 905 839
Sum varige driftsmidler		52 698 319	44 905 839
Investeringer i datterselskap		6 147 177	30 000
Lån til foretak i samme konsern		50 000	240 000
Investeringer i tilknyttet selskap		29 700	29 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 020 320	4 622 179
Sum finansielle anleggsmidler		11 247 197	4 921 879
Sum anleggsmidler		63 945 516	49 827 718
Kundefordringer		270 675	474 722
Andre fordringer		93 069	63 246
Sum fordringer		363 744	537 968
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 594 085	2 071 291
Sum omløpsmidler		1 957 829	2 609 260
Sum eiendeler		65 903 345	52 436 978
Selskapskapital		210 000	210 000
Overkurs		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Annen Egenkapital		5 696 992	3 521 000
Sum opptjent egenkapital		5 696 992	3 521 000
Sum egenkapital		5 996 992	3 821 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 547 084	42 546 375
Øvrig langsiktig gjeld		6 770 000	4 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		55 317 084	47 366 375
Sum langsiktig gjeld		55 317 084	47 366 375
Leverandørgjeld		84 729	11 872
Betalbar skatt		0	448 565
Skyldige offentlige avgifter		0	5 041
Kortsiktig konserngjeld		2 787 181	0
Annen kortsiktig gjeld		1 717 359	784 125
Sum kortsiktig gjeld		4 504 540	784 125
Sum gjeld		59 906 353	48 615 978
Sum egenkapital og gjeld		65 903 345	52 436 978



Bjørn Maurits Gundersen, daglig leder og styremedlem

Navn/Rolle


Signatur

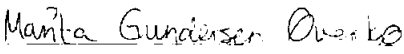
Bjørn Gundersen, styremedlem

Navn/Rolle


Signatur

Marita Gundersen Øverbø, styrets leder

Navn/Rolle


Signatur

Skien, 12/05/2025

Sted, dato



Noter

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 konstaterte 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.

#1 Antall årsverk

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

#2 Anleggsmidler

Beskrivelse	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	44 905 839	0
Tilgang i året	7 792 480	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	52 698 319	0
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0	0
Balanseført verdi per 31.12.	52 698 319	0
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	0	0

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler:

Varige driftsmidler består av boligeiendommer og avskrives ikke.