



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 645
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Blåbærstien 2
1671 KRÅKERØY

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: Kai Roger Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		216 000	110 500
Sum inntekter		216 000	110 500
Kostnader			
Annen driftskostnad		81 717	33 236
Sum kostnader		81 717	33 236
Driftsresultat		134 283	77 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	2 386	159
Annen renteinntekt		13 347	3 595
Sum finansinntekter		15 733	3 754
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	0	182 500
Annen rentekostnad		79 679	15 172
Annen finanskostnad		8 500	8 500
Sum finanskostnader		88 179	206 172
Netto finans		-72 446	-202 418
Resultat før skattekostnad		61 837	-125 153
Årsresultat		61 837	-125 153
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		61 837	-125 153
Sum overføringer og disponeringer		61 837	-125 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1, 2	70 545	68 159
Andre langsiktige fordringer	2	346 938	333 595
Sum finansielle anleggsmidler		417 483	401 754
Sum anleggsmidler		417 483	401 754
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3, 4	10 898 898	10 557 791
Sum varer		10 898 898	10 557 791
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 525	105 859
Sum fordringer		34 525	105 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum omløpsmidler		11 445 125	11 080 023
SUM EIENDELER		11 862 608	11 481 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	68 886	130 723
Sum opptjent egenkapital		-68 886	-130 723
Sum egenkapital		-8 886	-70 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 500 000	1 000 000
Langsiktig konserngjeld	1, 3	10 314 000	10 552 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 814 000	11 552 500
Sum langsiktig gjeld		11 814 000	11 552 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 494	0
Annen kortsiktig gjeld		18 000	0
Sum kortsiktig gjeld		57 494	0
Sum gjeld		11 871 494	11 552 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 862 608	11 481 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 473860

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 732 645
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Blåbærstien 2
1671 KRÅKERØY

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: Kai Roger Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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 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, 03.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 732 645
VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		216 000	110 500
Sum inntekter		216 000	110 500
Kostnader			
Annen driftskostnad		81 717	33 236
Sum kostnader		81 717	33 236
Driftsresultat		134 283	77 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	2 386	159
Annen renteinntekt		13 347	3 595
Sum finansinntekter		15 733	3 754
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	0	182 500
Annen rentekostnad		79 679	15 172
Annen finanskostnad		8 500	8 500
Sum finanskostnader		88 179	206 172
Netto finans		-72 446	-202 418
Resultat før skattekostnad		61 837	-125 153
Årsresultat		61 837	-125 153
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		61 837	-125 153
Sum overføringer og disponeringer		61 837	-125 153



Organisasjonsnr: 927 732 645
VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1, 2	70 545	68 159
Andre langsiktige fordringer	2	346 938	333 595
Sum finansielle anleggsmidler		417 483	401 754
Sum anleggsmidler		417 483	401 754
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3, 4	10 898 898	10 557 791
Sum varer		10 898 898	10 557 791
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 525	105 859
Sum fordringer		34 525	105 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum omløpsmidler		11 445 125	11 080 023
SUM EIENDELER		11 862 608	11 481 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000



Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	68 886	130 723
Sum opptjent egenkapital		-68 886	-130 723
Sum egenkapital		-8 886	-70 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	1 500 000	1 000 000
Langsiktig konserngjeld	1, 3	10 314 000	10 552 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 814 000	11 552 500
Sum langsiktig gjeld		11 814 000	11 552 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 494	0
Annen kortsiktig gjeld		18 000	0
Sum kortsiktig gjeld		57 494	0
Sum gjeld		11 871 494	11 552 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 862 608	11 481 777



Organisasjonsnr: 927 732 645
VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING 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. Salgs- og leieinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Varebeholdninger Består av eiendom under utvikling for videresalg, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

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>

Note

1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap



Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Ingen

Interngevinst på transaksjonene

Ingen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70545.00	68159.00

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10314000.00	10552500.00

Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Langsiktig konserngjeld er i sin helhet lån fra morselskapet (100% eie) Glommen Eiendom Invest I AS. Lånet er ikke renteberegnet i 2023 etter avtale med morselskap. Langsiktig konsernfordring er på søsterselskapet Grålumveien 77 AS som også er 100% eiet av samme morselskap. Denne



fordringen er renteberegnet med kr 2 386 i 2023.

Note
2

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
417483.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note
3

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
1282600.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
1500000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
10898898.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Banklån er sikret med pant i selskapets varebeholdning som består av en utviklingseiendom med bokført verdi kr 10 898 898. Lånet er avdragsfritt til 15.09.2025.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
927 732 645

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		216 000	110 500
Sum driftsinntekter		216 000	110 500
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-81 717	-33 236
Sum driftskostnader		-81 717	-33 236
Driftsresultat		134 283	77 265
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	2 386	159
Annen renteinntekt		13 347	3 595
Sum finansinntekter		15 733	3 754
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	0	-182 500
Annen rentekostnad		-79 679	-15 172
Annen finanskostnad		-8 500	-8 500
Sum finanskostnader		-88 179	-206 172
Netto finans		-72 446	-202 418
Resultat før skattekostnad		61 837	-125 153
Årsresultat		61 837	-125 153
Overføringer			
Udekket tap		61 837	-125 153
Sum overføringer		61 837	-125 153



VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
927 732 645

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1, 2	70 545	68 159
Andre langsiktige fordringer	2	346 938	333 595
Sum finansielle anleggsmidler		417 483	401 754
Sum anleggsmidler		417 483	401 754
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3, 4	10 898 898	10 557 791
Sum varer		10 898 898	10 557 791
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 525	105 859
Sum fordringer		34 525	105 859
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 702	416 373
Sum omløpsmidler		11 445 125	11 080 023
SUM EIENDELER		11 862 608	11 481 777



VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
927 732 645

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-68 886	-130 723
Sum opptjent egenkapital		-68 886	-130 723
Sum egenkapital		-8 886	-70 723
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 500 000	1 000 000
Langsiktig konserngjeld	1, 3	10 314 000	10 552 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 814 000	11 552 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 494	0
Annen kortsiktig gjeld		18 000	0
Sum kortsiktig gjeld		57 494	0
Sum gjeld		11 871 494	11 552 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 862 608	11 481 777

Fredrikstad, 20.03.2024

Kai Roger Pedersen
styrets leder



VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
927 732 645

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgs- og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

Varebeholdninger

Består av eiendom under utvikling for videresalg, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Ingen

Interngevinst på transaksjonene

Ingen

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	70 545	68 159

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 314 000	10 552 500

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Langsiktig konserngjeld er i sin helhet lån fra morselskapet (100% eie) Glommen Eiendom Invest I AS. Lånet er ikke renteberegnet i 2023 etter avtale med morselskap. Langsiktig konsernfordring er på søsterselskapet Grålumveien 77 AS som også er 100% eiet av samme morselskap. Denne fordringen er renteberegnet med kr



VIKEN BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
927 732 645
2 386 i 2023.

Note 2 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	417 483
---	---------

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 282 600
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 500 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	10 898 898
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Banklån er sikret med pant i selskapets varebeholdning som består av en utviklingseiendom med bokført verdi kr 10 898 898. Lånet er avdragsfritt til 15.09.2025.

Note 4 - Varebeholdning

Varebeholdning består av en eiendom på Nesodden med tilhørende utviklingskostnader

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	60 000	-130 723	-70 723
Årsresultat	0	61 837	61 837
Egenkapital 31.12.2023	60 000	-68 886	-8 886

Mer om egenkapital

Styret er oppmerksom på at aksjekapital er tapt, og selskapets bokførte egenkapital negativ. Selskapet er imidlertid finansiert med lån fra morselskap, ref. note 1, slik at fortsatt drift forutsetning er oppfylt.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.