



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 798 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Vålandsveien 225
4934 NES VERK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Siv-Iren Eilertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 430 828	2 301 394
Sum inntekter	1	2 430 828	2 301 394
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	76	51 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	389 745	394 692
Annen driftskostnad		938 699	984 533
Sum kostnader		1 328 521	1 430 952
Driftsresultat		1 102 307	870 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		786 636	810 161
Sum finanskostnader		786 636	810 161
Netto finans		-786 636	-810 161
Resultat før skattekostnad		315 671	60 281
Skattekostnad		69 448	13 832
Årsresultat		246 223	46 449
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	46 449
Annen egenkapital		246 223	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 400 617	15 726 048
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	37 019	101 333
Sum varige driftsmidler		15 437 636	15 827 381
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		146 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		146 000	0
Sum anleggsmidler		15 583 636	15 827 381
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		65 484	63 355
Sum fordringer		65 484	63 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum omløpsmidler		121 412	98 540
SUM EIENDELER		15 705 048	15 925 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		319 844	319 844
Sum innskutt egenkapital		379 844	379 844
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum opptjent egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum egenkapital	5	2 126 737	1 880 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		574 363	504 915
Sum avsetninger for forpliktelser		574 363	504 915
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 060 532	11 621 042
Øvrig langsiktig gjeld		1 875 726	1 719 926
Sum annen langsiktig gjeld		12 936 258	13 340 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 260	152 245
Skyldige offentlige avgifter		6	6
Annen kortsiktig gjeld		12 425	47 273
Sum kortsiktig gjeld		67 691	199 524
Sum gjeld		13 578 311	14 045 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 705 048	15 925 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 382405

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 798 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Vålandsveien 225
4934 NES VERK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Siv-Iren Eilertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.04.2026

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: 913 798 902
VIKA APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 430 828	2 301 394
Sum inntekter	1	2 430 828	2 301 394
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	76	51 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	389 745	394 692
Annen driftskostnad		938 699	984 533
Sum kostnader		1 328 521	1 430 952
Driftsresultat		1 102 307	870 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		786 636	810 161
Sum finanskostnader		786 636	810 161
Netto finans		-786 636	-810 161
Resultat før skattekostnad		315 671	60 281
Skattekostnad		69 448	13 832
Årsresultat		246 223	46 449
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	46 449
Annen egenkapital		246 223	0



Organisasjonsnr: 913 798 902
VIKA APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 400 617	15 726 048
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	37 019	101 333
Sum varige driftsmidler		15 437 636	15 827 381
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		146 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		146 000	0
Sum anleggsmidler		15 583 636	15 827 381
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		65 484	63 355
Sum fordringer		65 484	63 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum omløpsmidler		121 412	98 540
SUM EIENDELER		15 705 048	15 925 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		319 844	319 844
Sum innskutt egenkapital		379 844	379 844
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum opptjent egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum egenkapital	5	2 126 737	1 880 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		574 363	504 915
Sum avsetninger for forpliktelseser		574 363	504 915
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 060 532	11 621 042
Øvrig langsiktig gjeld		1 875 726	1 719 926
Sum annen langsiktig gjeld		12 936 258	13 340 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 260	152 245
Skyldige offentlige avgifter		6	6
Annen kortsiktig gjeld		12 425	47 273
Sum kortsiktig gjeld		67 691	199 524
Sum gjeld		13 578 311	14 045 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 705 048	15 925 920



Organisasjonsnr: 913 798 902
VIKA APARTMENTS 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

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. 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.

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 30 000. 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:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	44800.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-1.00	6317.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77.00	610.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76.00	51727.00

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17244990.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17244990.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1807355.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15437635.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	389705.00	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



Årsregnskap for
VIKA APARTMENTS AS
913798902
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 430 828	2 301 394
Sum driftsinntekter	1	2 430 828	2 301 394
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-76	-51 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-389 745	-394 692
Annen driftskostnad		-938 699	-984 533
Sum driftskostnader		-1 328 521	-1 430 952
Driftsresultat		1 102 307	870 442
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-786 636	-810 161
Sum finanskostnader		-786 636	-810 161
Netto finans		-786 636	-810 161
Resultat før skattekostnad		315 671	60 281
Skattekostnad		-69 448	-13 832
Årsresultat		246 223	46 449
Overføringer			
Annen egenkapital		246 223	0
Udekket tap		0	46 449
Sum overføringer		246 223	46 449



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 400 617	15 726 048
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	37 019	101 333
Sum varige driftsmidler		15 437 636	15 827 381
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		146 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		146 000	0
Sum anleggsmidler		15 583 636	15 827 381
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		65 484	63 355
Sum fordringer		65 484	63 355
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 928	35 185
Sum omløpsmidler		121 412	98 540
SUM EIENDELER		15 705 048	15 925 920



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		319 844	319 844
Sum innskutt egenkapital		379 844	379 844
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum opptjent egenkapital		1 746 893	1 500 670
Sum egenkapital	5	2 126 737	1 880 514
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		574 363	504 915
Sum avsetning for forpliktelser		574 363	504 915
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 060 532	11 621 042
Øvrig langsiktig gjeld		1 875 726	1 719 926
Sum annen langsiktig gjeld		12 936 258	13 340 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 260	152 245
Skyldige offentlige avgifter		6	6
Annen kortsiktig gjeld		12 425	47 273
Sum kortsiktig gjeld		67 691	199 524
Sum gjeld		13 578 311	14 045 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 705 048	15 925 920

NES VERK, 15.04.2026

Siv Iren Eilertsen
styrets leder / daglig leder



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver med utleie av fast eiendom og holder til i Tvedestrand

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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. 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.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Transaksjoner med nærstående

Salg til nærstående parter	2025	2024
Leie av smådyr på gården		48 000
Husleieinntekter	1 296 000	960 000
Sum salg til nærstående parter per år	1 269 000	1 008 000



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Kjøp fra nærstående parter	2025	2024
Kjøp av varer		
Kjøp av tjenester		
Husleiekostnader		
Sum kjøp fra nærstående parter per år	0	

1) Poster spesifiseres i følgende tabell.

Navn på nærstående part	Spesifisering av type vare eller tjeneste	Beløp 31.12.25
Blåbærskogen naturbarnehage AS	Husleie og leie av dyr på gården	336 000
Drømmevika Naturbarnehage AS	Husleie og leie av dyr på gården	690 000
Sum handel med nærstående parter		1 296 000



VIKA APARTMENTS AS
913 798 902

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	44 800
Arbeidsgiveravgift	-1	6 317
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	77	610
Sum	76	51 727

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 244 990
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 244 990
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 807 355
Balanseført verdi per 31.12.	15 437 635
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	389 705

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	60 000	319 844	1 500 670	1 880 514
Årsresultat	0	0	246 223	246 223
Egenkapital 31.12.2025	60 000	319 844	1 746 893	2 126 737

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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