



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 900 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAMINVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	68 779 746	61 016 769
Annen driftsinntekt	2	11 501 685	16 183 005
Sum inntekter		80 281 431	77 199 774
Kostnader			
Avskrivning	3	19 574 431	19 563 988
Annen driftskostnad	4	24 859 566	25 629 550
Sum kostnader		44 433 997	45 193 538
Driftsresultat		35 847 434	32 006 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 206 360	1 257 324
Sum finansinntekter		4 206 360	1 257 324
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	35 621 795	28 969 475
Annen finanskostnad		9 790	12 398
Sum finanskostnader		35 631 585	28 981 873
Netto finans		-31 425 225	-27 724 549
Ordinært resultat før skattekostnad		4 422 210	4 281 688
Skattekostnad	6	973 228	941 972
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 448 982	3 339 716
Årsresultat		3 448 982	3 339 716
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 448 982	3 339 716
Totalresultat		3 448 982	3 339 716
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-5 969 376	-1 212 978
Avgitt konsernbidrag		3 448 982	3 339 716



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra overkurs		5 969 376	1 212 978
Sum overføringer og disponeringer	7	3 448 982	3 339 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		606 438 299	624 589 240
Sum varige driftsmidler	3	606 438 299	624 589 240
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	28 800 000	28 800 000
Andre langsiktige fordringer	9	14 406 536	17 968 361
Sum finansielle anleggsmidler		43 206 536	46 768 361
Sum anleggsmidler		649 644 835	671 357 601
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 482 550	2 236 680
Andre kortsiktige fordringer		11 225	1 499 687
Konsernfordringer	5	120 120 896	87 705 902
Sum fordringer		121 614 671	91 442 269
Sum omløpsmidler		121 614 671	91 442 269
SUM EIENDELER		771 259 506	762 799 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	210 000	210 000
Overkurs	7	84 964 527	78 995 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		85 174 527	79 205 151
Udisponert resultat			
Sum egenkapital	7	85 174 527	79 205 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 331 081	674 183
Sum avsetninger for forpliktelser		3 331 081	674 183
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Sum langsiktig gjeld		684 255 876	681 598 978
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		177 596	173 468
Kortsiktig konserngjeld		100 225	1 822 273
Annen kortsiktig gjeld		1 551 282	
Sum kortsiktig gjeld		1 829 103	1 995 740
Sum gjeld		686 084 979	683 594 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 259 506	762 799 870



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 323702

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 900 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAMINVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annlaug Kjoberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 11.03.2024



Organisasjonsnr: 996 900 827
VITAMINVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	68 779 746	61 016 769
Annen driftsinntekt	2	11 501 685	16 183 005
Sum inntekter		80 281 431	77 199 774
Kostnader			
Avskrivning	3	19 574 431	19 563 988
Annen driftskostnad	4	24 859 566	25 629 550
Sum kostnader		44 433 997	45 193 538
Driftsresultat		35 847 434	32 006 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 206 360	1 257 324
Sum finansinntekter		4 206 360	1 257 324
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	35 621 795	28 969 475
Annen finanskostnad		9 790	12 398
Sum finanskostnader		35 631 585	28 981 873
Netto finans		-31 425 225	-27 724 549
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	4 422 210	4 281 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		973 228	941 972
Årsresultat		3 448 982	3 339 716
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 448 982	3 339 716
Totalresultat		3 448 982	3 339 716
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-5 969 376	-1 212 978
Avgitt konsernbidrag		3 448 982	3 339 716
Overført fra overkurs		5 969 376	1 212 978
Sum overføringer og disponeringer	7	3 448 982	3 339 716



Organisasjonsnr: 996 900 827
VITAMINVEIEN 4 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom		606 438 299	624 589 240
--------------	--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler	3	606 438 299	624 589 240
--------------------------------	----------	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i			
-----------------	--	--	--

tilknyttet selskap	8	28 800 000	28 800 000
--------------------	---	------------	------------

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	9	14 406 536	17 968 361
------------	---	------------	------------

Sum finansielle anleggsmidler		43 206 536	46 768 361
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		649 644 835	671 357 601
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 482 550	2 236 680
-----------------	--	-----------	-----------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		11 225	1 499 687
------------	--	--------	-----------

Konsernfordringer	5	120 120 896	87 705 902
-------------------	---	-------------	------------

Sum fordringer		121 614 671	91 442 269
-----------------------	--	--------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		121 614 671	91 442 269
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		771 259 506	762 799 870
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	210 000	210 000
--------------	-------	---------	---------

Overkurs	7	84 964 527	78 995 151
----------	---	------------	------------

Sum innskutt egenkapital		85 174 527	79 205 151
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Udisponert resultat			
---------------------	--	--	--

Sum egenkapital	7	85 174 527	79 205 151
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	6	3 331 081	674 183
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 331 081	674 183
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Sum langsiktig gjeld		684 255 876	681 598 978
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		177 596	173 468
Kortsiktig konserngjeld		100 225	1 822 273
Annen kortsiktig gjeld		1 551 282	
Sum kortsiktig gjeld		1 829 103	1 995 740
Sum gjeld		686 084 979	683 594 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 259 506	762 799 870



Organisasjonsnr: 996 900 827
VITAMINVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING 2023

FOR

VITAMINVEIEN 4 AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet består av eie, utleie og forvaltning av næringseiendom. Selskapet eier eiendommen Vitaminveien 4 AS som er en næringseiendom i Vitaminveien 4 i Oslo. Selskapet forvaltes av DNB Næringseiendom AS og har sin forretningsadresse i Bergen.

Vitaminveien 4 AS er 100 % eid av Barcode 123 Holding AS og inngår i DNB Scandinavian Property Fund DA konsern.

Selskapets resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter var på NOK 80,2 millioner i 2023 mot 77,2 millioner foregående år. Driftsresultat viser et overskudd på NOK 35,8 millioner mot NOK 32,0 millioner foregående år.

Eiendommen har en kontantstrøm av høy kvalitet fra utleievirksomheten og leiekontrakter med en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5 år. Økonomisk ledighet pr 31.12.2023 var 0 %.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på NOK 31,4 millioner og reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK -29,6 millioner og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK -1,7 millioner, hvorav utbetaling av utbytte og konsernbidrag utgjorde NOK -1,7 millioner.

Selskapets bankkonto som inngår i konsernkontosystem med Barcode 123 Holding AS fremkommer som fordring på selskap i samme konsern. Ved utgangen av 2023 var selskapets bankbeholdning på NOK 115,9 millioner. Selskapets likviditet vurderes på bakgrunn av dette som god.

Selskapets kortsiktige gjeld består av gjeld til selskap i samme konsern og annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde disse 0,07 % av samlet gjeld pr. 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god. Selskapet kan pr 31.12.2023 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av positiv fordring i konsernkontosystemet.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2023 var NOK 85,2 millioner. Egenkapitalen pr 31.12.2022 var NOK 79,2 millioner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 11 % mot 10,3% fra 31.12.2022.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet hadde i 2023 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 3 448 982.

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	NOK -5 969 376
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	NOK 3 448 982
Overført fra overkurs	NOK 5 969 376
Sum overføringer	NOK 3 448 982



Fremtidsutsikter

Selskapet har en solid leietaker med en leiekontrakt med en gjenværende leietid på 5 år. Selskapets budsjett for 2024 viser en økt nettoleie sammenlignet med 2023. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt område i Oslo hvor markedsleien anses som god. Økte renter har ført til økning i avkastningskrav for 2023. De økte avkastningskravene har medført reduksjon i markedsverdier, men effekten av de økte avkastningskravene har delvis blitt motvirket av økning i markedsleie. Lav nybygging i attraktivt sentrumsområde fremover gir en forventning om økt leienivå i årene som kommer. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisiko vurderes som lav. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023 og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta. Styret består av tre medlemmer.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem. Selskapets virksomhet inngår i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer. DNB Næringseiendom har som mål å Breeam In-use sertifisere alle eiendommer i porteføljen. Per utgangen av 2023 var 12 av 12 bygg sertifiserte, herunder Barcode 123.

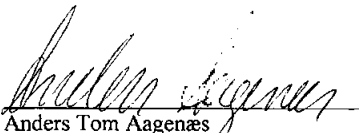
Åpenhetsloven

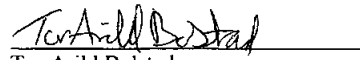
Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil bli publisert på hjemmesiden til DNB Scandinavian Property Fund innen 30.06.2024.

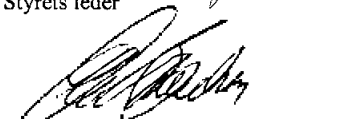
Styret og daglig leders personlige ansvar

Det er etablert forsikring for styret og daglig leder som dekker det personlige ansvaret styrets medlemmer og ledende ansatte kan komme i.

Bergen, 06.02.2024


Anders Tom Aagenæs
Styrets leder


Tor Arild Bolstad
Styremedlem


Ole-Christian Knudsen
Styremedlem/daglig leder

org.nr 996 900 827

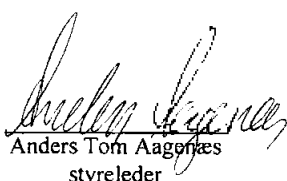
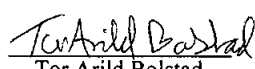



Resultatregnskap			
Vitaminveien 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	68 779 746	61 016 769
Annen driftsinntekt	2	11 501 685	16 183 005
Sum driftsinntekter		80 281 431	77 199 774
Avskrivning	3	19 574 431	19 563 988
Annen driftskostnad	4	24 859 566	25 629 550
Sum driftskostnader		44 433 997	45 193 538
Driftsresultat		35 847 434	32 006 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 206 360	1 257 324
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	35 621 795	28 969 475
Annen finanskostnad		9 790	12 398
Resultat av finansposter		-31 425 225	-27 724 549
Resultat før skattekostnad		4 422 210	4 281 688
Skattekostnad	6	973 228	941 972
Årsresultat		3 448 982	3 339 716
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		-5 969 376	-1 212 978
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		3 448 982	3 339 716
Overført fra overkurs		5 969 376	1 212 978
Sum overføringer	7	3 448 982	3 339 716



Balanse			
Vitaminveien 4 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		606 438 299	624 589 240
Sum varige driftsmidler	3	606 438 299	624 589 240
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	28 800 000	28 800 000
Andre langsiktige fordringer	9	14 406 536	17 968 361
Sum finansielle anleggsmidler		43 206 536	46 768 361
Sum anleggsmidler		649 644 835	671 357 601
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 482 550	2 236 680
Andre kortsiktige fordringer		11 225	1 499 687
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	5	120 120 896	87 705 902
Sum fordringer		121 614 671	91 442 269
Sum omløpsmidler		121 614 671	91 442 269
Sum eiendeler		771 259 506	762 799 870



Balanse			
Vitaminveien 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	210 000	210 000
Overkurs	7	84 964 527	78 995 151
Sum innskutt egenkapital		85 174 527	79 205 151
Sum egenkapital	7	85 174 527	79 205 151
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 331 081	674 183
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		177 596	173 468
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		100 225	1 822 273
Annen kortsiktig gjeld		1 551 282	0
Sum kortsiktig gjeld		1 829 103	1 995 740
Sum gjeld		686 084 979	683 594 718
Sum egenkapital og gjeld		771 259 506	762 799 870
 Anders Tom Aageræs styreleder	Bergen, 06.02.2024	 Tor Arild Bolstad styremedlem	 Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder
Vitaminveien 4 AS		Side 3	



Indirekte kontantstrøm			
Vitaminveien 4 AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 422 210	4 281 688
Ordinære avskrivninger		19 574 431	19 563 988
Endring i kundefordringer		754 131	-2 274 261
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 668 264	1 704 352
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		31 419 036	23 275 767
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 423 490	-206 677
Endring konsernintern gjeld knyttet til konsernkont		-28 210 930	-19 167 813
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-29 634 420	-19 374 490
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		1 784 616	3 901 277
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 784 616	-3 901 277
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		0	0
Vitaminveien 4 AS			Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2023

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (Barcode 123 Holding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Vitaminveien 4. All virksomhet foregår i Oslo kommune.



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger/ inventar	Leietaker- tilpasninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	82 110 757	217 167 033	379 455 058	21 748 514	700 481 362
Tilgang i året	0	46 863	1 376 627	0	1 423 490
Anskaffelseskost 31.12.	82 110 757	217 213 896	380 831 685	21 748 514	701 904 852
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-42 011 324	-29 531 106	-4 349 693	-75 892 124
Årets avskrivninger	0	-10 858 332	-7 628 683	-1 087 416	-19 574 431
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-52 869 656	-37 159 789	-5 437 109	-95 466 555
Bokført verdi 31.12.	82 110 757	164 344 241	343 671 896	16 311 405	606 438 299

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Scandinavian Property Fund DA og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

Leietakertilpasninger avskrives lineært over forventet økonomisk levetid på 20 år.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2023	2022
fordeler seg slik :		
- revisjon	18 019	18 019
- andre tjenester	0	2 776
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 019	20 795



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet Barcode 123 Holding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	120 200 419	119 991 906
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-4 626 080	-2 125 924
Gevinst/tapskonto	-2 300 240	-2 875 300
Underskudd til fremføring	-22 014 827	-35 808 218
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-76 117 997	-76 117 997
Grunnlag for utsatt skatt	15 141 276	3 064 467

Utsatt skatt (22%)	3 331 081	674 183
Utsatt skatt i balansen	3 331 081	674 183

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	4 422 210	4 281 688
Permanente forskjeller	1 553	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	1 716 582	-338 389
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	6 140 345	3 943 299
Fremførbart underskudd	-13 793 391	-5 498 399
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	7 653 046	1 555 100
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av mottatt konsernbidrag	-1 683 670	-342 122
Endring i utsatt skatt (22%)	2 656 899	1 284 094
Skattekostnad	973 228	941 972

Side 8



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	210 000	78 995 151	0	79 205 151
Årets resultat	0	0	3 448 982	3 448 982
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-3 448 982	-3 448 982
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	5 969 376	5 969 376
Overført fra overkurs	0	5 969 376	-5 969 376	0
Egenkapital 31.12	210 000	84 964 527	0	85 174 527

Note 8 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Vitaminveien 4 Parkering AS	Bergen	100 %	30 251 806	144 192

Note 9 Andre fordringer

Av balanseført beløp utgjør kr. 11 962 212 kontraktstestet leiefritak med leietaker. Beløpet avskrives over kontraksperioden.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 210 000 består av 100 aksjer a kr 2 100. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet eies av Barcode 123 Holding AS

Morselskapet Barcode 123 Holding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Scandinavian Property Fund DA. DNB Scandinavian Property Fund DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vitaminveien 4 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vitaminveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 6. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vitaminveien 4 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 33DDC-Q8H23-OY7EB-3EE46-LWK43-5PZ8A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-06 10:07:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3DDQ-Q8H23-0Y7EB-3EE46-LWK43-5PZ8A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>