



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 072 407  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: V.I.T. BOLIG AS  
Forretningsadresse: Fantoftvegen 2  
5072 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ole Petter Thunes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		470 552	346 512
<b>Sum inntekter</b>		<b>470 552</b>	<b>346 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	225 349	194 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>225 349</b>	<b>194 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>245 203</b>	<b>152 019</b>
Annen finanskostnad		245 203	346 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>245 203</b>	<b>346 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-245 203</b>	<b>-346 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-194 511</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-42 792
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-151 719</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-151 719</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			<b>-151 719</b>
<b>Totalresultat</b>			<b>-151 719</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			-151 719
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-151 719</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	15 733	15 733
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 733</b>	<b>15 733</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 733</b>	<b>15 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>44 479 285</b>	<b>37 193 741</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	150 000	200 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>150 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		155 495	838 630
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>155 495</b>	<b>838 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 784 780</b>	<b>38 232 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 800 513</b>	<b>38 248 104</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

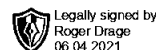
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-9 750	-9 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>20 250</b>	<b>20 250</b>

##### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		-50 211	-50 211
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>-50 211</b>	<b>-50 211</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-29 961</b>	<b>-29 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	6	38 871 927	36 091 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 871 927</b>	<b>36 091 483</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 871 927</b>	<b>36 091 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 562	313 791
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	5 918 985	1 872 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 958 547</b>	<b>2 186 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 830 474</b>	<b>38 278 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 800 513</b>	<b>38 248 104</b>



**Vidi Revisjon AS**  
Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
V.I.T. Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert V.I.T. Bolig AS sitt årsregnskap som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

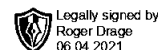
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

#### *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 utilsiktede 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021  
VIDI REVISJON AS

Roger Drage  
statsautorisert revisor



 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021

# Årsregnskap

## 2020

### V.I.T. Bolig AS


Org.nr.: 919 072 407





## V.I.T. Bolig AS


### Resultatregnskap

	Note	2020	
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt		470 552	346 512
Sum driftsinntekter		470 552	346 512
Annen driftskostnad	2	225 349	194 493
Sum driftskostnader		225 349	194 493
<b>Driftsresultat</b>		<b>245 203</b>	<b>152 019</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		245 203	346 529
Resultat av finansposter		-245 203	-346 529
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-194 511</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	-42 792
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-151 719</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	-151 719
<b>Sum overføringer</b>		<b>0</b>	<b>-151 719</b>

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021


 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021





## V.I.T. Bolig AS


### Balanse

	Note	2020	
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	15 733	15 733
Sum immaterielle eiendeler		15 733	15 733
Sum anleggsmidler		15 733	15 733
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	7	44 479 285	37 193 741
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	150 000	200 000
Sum fordringer		150 000	200 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		155 495	838 630
Sum omløpsmidler		44 784 780	38 232 371
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 800 513</b>	<b>38 248 104</b>

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021



## V.I.T. Bolig AS

### Balanse

	Note	2020	
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-9 750	-9 750
Sum innskutt egenkapital	4	<u>20 250</u>	<u>20 250</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-50 211	-50 211
Sum opptjent egenkapital	4	<u>-50 211</u>	<u>-50 211</u>
Sum egenkapital	4	<u>-29 961</u>	<u>-29 961</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	6	<u>38 871 927</u>	<u>36 091 483</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>38 871 927</u>	<u>36 091 483</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 562	313 791
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>5 918 985</u>	<u>1 872 791</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 958 547</u>	<u>2 186 582</u>
Sum gjeld		<u>44 830 474</u>	<u>38 278 065</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>44 800 513</b></u>	<u><b>38 248 104</b></u>

Bergen, 25.03.2021  
Styret i V.I.T. Bolig AS

Ole Petter Thunes  
styreleder

Marit Kristin Wolffenstein Instanes  
styremedlem

Lars Rune Folkedal  
styremedlem

Pål Magnus Aglen  
styremedlem

Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021



## V.I.T. Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Inntektsføring/beholdningsføring*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført. Før utbygging påbegynnes blir finans kostnadsført opp til inntekter.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

##### **Obligatorisk tjenestepensjon**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 14 375 inkl. mva.



## V.I.T. Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-42 792
Skattekostnad ordinært resultat	0	-42 792
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	0	-194 511
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 215 421	-1 590 250
Skattepliktig inntekt	-3 215 421	-1 784 761
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	6 763 559	3 548 138	-3 215 421
Sum	6 763 559	3 548 138	-3 215 421
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 835 073	-3 619 652	3 215 421
Grunnlag for utsatt skattefordel	-71 514	-71 514	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-15 733	-15 733	0

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	30 000	-9 750	-50 211	-29 961
Årets resultat	0	0	0	0
Egenkapital 31. desember 2020	30 000	-9 750	-50 211	-29 961

Styret gjør oppmerksom på at hele selskapets aksjekapital er tapt. Selskapets aksjonærer er villige til å skyte inn ytterligere kapital ved behov, og selskapet har kortsiktig gjeld til aksjonær som står tilbake for øvrige forpliktelser - se note 6. Det foreligger følgelig ingen usikkerhet knyttet til fortsatt drift.



## V.I.T. Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021

#### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i V.I.T. Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
V.I.T. Eiendom AS	100	100,0

#### Note 6 - Mellomværende med nærstående

Transaksjoner med nærstående (inkl. mva):

	2020	2019
Prosjektledelse og forretningsførsel fra Nordr Norge AS	1 312 500	1 312 500
Utleie av tomtegrunn til Instanes Eiendom AS	150 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 462 500</b>	<b>1 312 500</b>

Fordringer på nærstående:

	2020	2019
Korts. fordring Instanes Eiendom AS (indirekte aksjonær)	150 000	0
Kortsiktige fordringer morselskap	0	200 000
<b>Sum</b>	<b>150 000</b>	<b>200 000</b>

Tilhørende renteinntekter	0	0
---------------------------	---	---

Gjeld til nærstående:


	2020	2019
Langsiktig ansvarlig lån Nordr Norge AS	38 871 927	36 091 483
Kortsiktig gjeld morselskap	5 918 805	1 872 611
<b>Sum</b>	<b>44 790 732</b>	<b>37 964 094</b>

Balanseførte renter tilknyttet ansvarlig lån	780 444	941 716
--	---------	---------





## V.I.T. Bolig AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Ole Petter Thunes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Marit Kristin Instanes  
31.03.2021

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
31.03.2021

 Legally signed by  
Lars Rune Folkedal  
05.04.2021

#### Note 7 Utviklingseiendom

Selskapet har opsjon på en utviklingseiendom i Bergen kommune.  
Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

<b>Beholding</b>	<b>Beløp</b>
Beholdningsførte utviklingskostnader	42 713 937
Beholdningsførte finanskostnader	1 765 348
<b>Sum</b>	<b>44 479 285</b>