



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 044 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Johan Schaannings gate 88
3746 SKIEN

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: Ole Bernhard Otterholt Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		812 763	794 112
Sum inntekter		812 763	794 112
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		154 282	133 898
Sum kostnader		154 282	133 898
Driftsresultat		658 481	660 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186	
Sum finansinntekter		186	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 000	
Annen rentekostnad		290 030	231 904
Sum finanskostnader		298 030	231 904
Netto finans		-297 844	-231 904
Ordinært resultat før skattekostnad		360 637	428 310
Skattekostnad på resultat	4	79 396	94 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 241	333 838
Årsresultat	5	281 241	333 838
Årsresultat etter minoritetsinteresser		281 241	333 838
Totalresultat		281 241	333 838
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		281 241	333 838



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		281 241	333 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 403 269	6 403 269
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	6 403 269	6 403 269
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		6 403 269	6 403 269
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 651	
Andre kortsiktige fordringer	6	12 131	15 180
Sum fordringer	6	30 781	15 180
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 440	31 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 440	31 876
Sum omløpsmidler		86 221	47 056
SUM EIENDELER		6 489 490	6 450 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 009 117	727 876
Sum opptjent egenkapital		1 009 117	727 876
Sum egenkapital	5	1 109 117	827 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 086 822
Langsiktig konserngjeld		147 979	374 979
Sum annen langsiktig gjeld		5 234 801	5 461 801
Sum langsiktig gjeld		5 234 801	5 461 801
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	79 396	94 472
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
Sum kortsiktig gjeld		145 572	160 648
Sum gjeld		5 380 373	5 622 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 489 490	6 450 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 684033

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 044 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Johan Schaannings gate 88
3746 SKIEN

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: Ole Bernhard Otterholt Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 925 044 016
VITAE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		812 763	794 112
Sum inntekter		812 763	794 112
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		154 282	133 898
Sum kostnader		154 282	133 898
Driftsresultat		658 481	660 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186	
Sum finansinntekter		186	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 000	
Annen rentekostnad		290 030	231 904
Sum finanskostnader		298 030	231 904
Netto finans		-297 844	-231 904
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	79 396	94 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 241	333 838
Årsresultat	5	281 241	333 838
Årsresultat etter minoritetsinteresser		281 241	333 838
Totalresultat		281 241	333 838
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		281 241	333 838
Sum overføringer og disponeringer		281 241	333 838





Organisasjonsnr: 925 044 016
VITAE EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

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

fast eiendom		6 403 269	6 403 269
--------------	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	3		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler	3	6 403 269	6 403 269
-------------------------	---	-----------	-----------

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

fordringer	6		
------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		6 403 269	6 403 269
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		18 651	
-----------------	--	--------	--

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

fordringer	6	12 131	15 180
------------	---	--------	--------

Sum fordringer	6	30 781	15 180
----------------	---	--------	--------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.			
----	--	--	--

Sum bankinnskudd,		55 440	31 876
-------------------	--	--------	--------

kontanter og lignende		55 440	31 876
-----------------------	--	--------	--------

Sum omløpsmidler		86 221	47 056
------------------	--	--------	--------

SUM EIENDELER		6 489 490	6 450 325
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 009 117	727 876
-------------------	--	-----------	---------

Sum opptjent egenkapital		1 009 117	727 876
--------------------------	--	-----------	---------



Sum egenkapital	5	1 109 117	827 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 086 822
Langsiktig konserngjeld		147 979	374 979
Sum annen langsiktig gjeld		5 234 801	5 461 801
Sum langsiktig gjeld		5 234 801	5 461 801
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	79 396	94 472
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
Sum kortsiktig gjeld		145 572	160 648
Sum gjeld		5 380 373	5 622 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 489 490	6 450 325



Organisasjonsnr: 925 044 016
VITAE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



RESULTATREGNSKAP

VITAE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		812 763	794 112
Sum driftsinntekter		812 763	794 112
Annen driftskostnad		154 282	133 898
Sum driftskostnader		154 282	133 898
Driftsresultat		658 481	660 214
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		186	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 000	0
Annen rentekostnad		290 030	231 904
Resultat av finansposter		-297 844	-231 904
Resultat før skattekostnad		360 637	428 310
Skattekostnad på resultat	4	79 396	94 472
Resultat		281 241	333 838
Årsresultat	5	281 241	333 838
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		281 241	333 838
Sum overføringer		281 241	333 838



BankID Signing
Mats Nyegaard
2024-07-10

BankID Signing
Ole B Solberg
2024-07-10

BALANSE

VITAE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 403 269	6 403 269
Sum varige driftsmidler	3	6 403 269	6 403 269
Sum anleggsmidler		6 403 269	6 403 269
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		18 651	0
Andre kortsiktige fordringer	6	12 131	15 180
Sum fordringer	6	30 781	15 180
Bankinnskudd, kontanter o.l.		55 440	31 876
Sum omløpsmidler		86 221	47 056
Sum eiendeler		6 489 490	6 450 325

VITAE EIENDOM AS

SIDE 2



BALANSE

VITAE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 009 117	727 876
Sum opptjent egenkapital		1 009 117	727 876
Sum egenkapital	5	1 109 117	827 876
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 086 822
Langsiktig konserngjeld		147 979	374 979
Sum annen langsiktig gjeld		5 234 801	5 461 801
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	4	79 396	94 472
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
Sum kortsiktig gjeld		145 572	160 648
Sum gjeld		5 380 373	5 622 449
Sum egenkapital og gjeld		6 489 490	6 450 325

07.06.2024
Styret i Vitae Eiendom AS

Ole Bernhard Otterholt Solberg
styreleder

Mats Uverud Nyegaard
styremedlem



Regnskapsprinsipper



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 2 Lønnskostnader

Vitae Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	6 403 269
Anskaffelseskost 31.12.2023	6 403 269
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	0
Bokført verdi 01.01.2023	6 403 269
Bokført verdi 31.12.2023	6 403 269
Økonomisk levetid	100 år



Note 4 Skatt

BankID Signing
Mats Nyegaard
2024-07-10

BankID Signing
Ole B Solberg
2024-07-10

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	79 396	94 472
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	79 396	94 472
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	360 637	428 310
Permanente forskjeller	253	1 107
Skattepliktig inntekt	360 890	429 417
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	79 396	94 472
Sum betalbar skatt i balansen	79 396	94 472

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

	2023	2022	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	100 000	0	727 876	827 876
Årets resultat			281 241	281 241
Pr 31.12.2023	100 000	0	1 009 117	1 109 117

Note 6 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2 762 624	3 113 462

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 5 086 822. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 6 403 269.



Note 7 Aksjonærer



AKSJEKAPITALEN I VITAE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Paragon Eiendom AS	67	67,0	67,0
Sidus Invest AS	33	33,0	33,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0