



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 759 707
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAMINVEIEN 1 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linn Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	60 475 160	55 244 763
Annen driftsinntekt	2	16 414 665	15 502 795
Sum inntekter		76 889 826	70 747 558
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 422 662	20 064 702
Korrigering av feil		45 596 081	
Annen driftskostnad	4, 5	19 001 830	19 278 874
Sum kostnader		84 020 573	39 343 576
Driftsresultat		-7 130 747	31 403 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		2 776 920	508 900
Sum finansinntekter		2 776 920	508 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 394 863	12 387 837
Annen rentekostnad		2 396	12 487
Annen finanskostnad		13 386	35 461
Sum finanskostnader		13 410 646	12 435 785
Netto finans		-10 633 725	-11 926 885
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 764 473	19 477 097
Skattekostnad	6	-3 908 184	4 284 962
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 856 289	15 192 135
Årsresultat		-13 856 289	15 192 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 856 289	15 192 135
Totalresultat		-13 856 289	15 192 135



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-15 650 468
Avgitt konsernbidrag		1 293 387	30 842 603
Overført fra annen egenkapital		-15 149 676	
Sum overføringer og disponeringer	7	-13 856 289	15 192 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	8 096 844	3 823 858
Sum immaterielle eiendeler		8 096 844	3 823 858
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	431 487 310	493 483 273
Sum varige driftsmidler		431 487 310	493 483 273
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	19 369 068	21 540 116
Sum finansielle anleggsmidler		19 369 068	21 540 116
Sum anleggsmidler		458 953 223	518 847 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 830 191	6 341 986
Andre kortsiktige fordringer		562 094	244 420
Konsernfordringer	5	-1 658 189	17 078
Sum fordringer		734 096	6 603 484
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 139 467	44 763 269
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 139 467	44 763 269
Sum omløpsmidler		13 873 563	51 366 753
SUM EIENDELER		472 826 786	570 214 001

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		9 679 868	9 679 868
Sum innskutt egenkapital		9 709 868	9 709 868
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 137 537	102 287 213
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum egenkapital	7	96 847 405	111 997 081
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	328 143 372	339 543 949
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 346 064	47 089 120
Sum annen langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Sum langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	5	3 364 758	71 458 472
Annen kortsiktig gjeld		125 187	125 379
Sum kortsiktig gjeld		3 489 945	71 583 851
Sum gjeld		375 979 381	458 216 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 826 786	570 214 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 632498

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 759 707
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAMINVEIEN 1 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linn Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 922 759 707
VITAMINVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	60 475 160	55 244 763
Annen driftsinntekt	2	16 414 665	15 502 795
Sum inntekter		76 889 826	70 747 558
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 422 662	20 064 702
Korrigering av feil		45 596 081	
Annen driftskostnad	4, 5	19 001 830	19 278 874
Sum kostnader		84 020 573	39 343 576
Driftsresultat		-7 130 747	31 403 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		2 776 920	508 900
Sum finansinntekter		2 776 920	508 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 394 863	12 387 837
Annen rentekostnad		2 396	12 487
Annen finanskostnad		13 386	35 461
Sum finanskostnader		13 410 646	12 435 785
Netto finans		-10 633 725	-11 926 885
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	-17 764 473	19 477 097
Skattekostnad		-3 908 184	4 284 962
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 856 289	15 192 135
Årsresultat		-13 856 289	15 192 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 856 289	15 192 135
Totalresultat		-13 856 289	15 192 135
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-15 650 468
Avgitt konsernbidrag		1 293 387	30 842 603
Overført fra annen egenkapital		-15 149 676	



Sum overføringer og disponeringer	7	-13 856 289	15 192 135
--------------------------------------	---	-------------	------------



Organisasjonsnr: 922 759 707
VITAMINVEIEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	8 096 844	3 823 858
Sum immaterielle eiendeler		8 096 844	3 823 858

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	3	431 487 310	493 483 273
Sum varige driftsmidler		431 487 310	493 483 273

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer	8	19 369 068	21 540 116
Sum finansielle anleggsmidler		19 369 068	21 540 116

Sum anleggsmidler

458 953 223 **518 847 247**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 830 191	6 341 986
-----------------	--	-----------	-----------

Andre kortsiktige

fordringer		562 094	244 420
------------	--	---------	---------

Konsernfordringer	5	-1 658 189	17 078
-------------------	---	------------	--------

Sum fordringer		734 096	6 603 484
-----------------------	--	----------------	------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		13 139 467	44 763 269
----	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 139 467	44 763 269
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler

13 873 563 **51 366 753**

SUM EIENDELER

472 826 786 **570 214 001**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Annen innskutt egenkapital		9 679 868	9 679 868
----------------------------	--	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		9 709 868	9 709 868
---------------------------------	--	------------------	------------------



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 137 537	102 287 213
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum egenkapital	7	96 847 405	111 997 081
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	328 143 372	339 543 949
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 346 064	47 089 120
Sum annen langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Sum langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	5	3 364 758	71 458 472
Annen kortsiktig gjeld		125 187	125 379
Sum kortsiktig gjeld		3 489 945	71 583 851
Sum gjeld		375 979 381	458 216 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 826 786	570 214 001



Organisasjonsnr: 922 759 707
VITAMINVEIEN 1 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.



Resultatregnskap			
Vitaminveien 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	60 475 160	55 244 763
Annen driftsinntekt	2	16 414 665	15 502 795
Sum driftsinntekter		76 889 826	70 747 558
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 422 662	20 064 702
Korrigerings av feil		45 596 081	0
Annen driftskostnad	4, 5	19 001 830	19 278 874
Sum driftskostnader		84 020 573	39 343 576
Driftsresultat		-7 130 747	31 403 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 776 920	508 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 394 863	12 387 837
Annen rentekostnad		2 396	12 487
Annen finanskostnad		13 386	35 461
Resultat av finansposter		-10 633 725	-11 926 885
Resultat før skattekostnad		-17 764 473	19 477 097
Skattekostnad	6	-3 908 184	4 284 962
Årsresultat		-13 856 289	15 192 135
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-15 650 468
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		1 293 387	30 842 603
Overført fra annen egenkapital		15 149 676	0
Sum overføringer	7	-13 856 289	15 192 135

Vitaminveien 1 AS

Side 2





Balanse			
Vitaminveien 1 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	8 096 844	3 823 858
Sum immaterielle eiendeler		8 096 844	3 823 858
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	431 487 310	493 483 273
Sum varige driftsmidler		431 487 310	493 483 273
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	19 369 068	21 540 116
Sum finansielle anleggsmidler		19 369 068	21 540 116
Sum anleggsmidler		458 953 223	518 847 247
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 830 191	6 341 986
Fordring på selskap i samme konsern	5	-1 658 189	17 078
Andre kortsiktige fordringer		562 094	244 420
Sum fordringer		734 096	6 603 484
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 139 467	44 763 269
Sum omløpsmidler		13 873 563	51 366 753
Sum eiendeler		472 826 786	570 214 001
Vitaminveien 1 AS			Side 3





Balanse			
Vitaminveien 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		9 679 868	9 679 868
Sum innskutt egenkapital		9 709 868	9 709 868
Annen egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum opptjent egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum egenkapital	7	96 847 405	111 997 081
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	328 143 372	339 543 949
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 346 064	47 089 120
Sum annen langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	3 364 758	71 458 472
Annen kortsiktig gjeld		125 187	125 379
Sum kortsiktig gjeld		3 489 945	71 583 851
Sum gjeld		375 979 381	458 216 920
Sum egenkapital og gjeld		472 826 786	570 214 001
Bergen, 06.06.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs styreleder	<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder	
Vitaminveien 1 AS			Side 4





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært 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.

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.

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.





Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

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.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Vitaminveien 1. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Leietaker-tilpasninger	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	44 588 980	233 589 613	135 489 687	249 006 932	662 675 212
Tilgang i året	0	0	1 468 954	1 553 827	3 022 780
Reklassifisering	0	-45 596 081	0	0	-45 596 081
Anskaffelseskost 31.12.	44 588 980	187 993 532	136 958 640	250 560 758	620 101 911
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-10 800 149	-88 521 801	-69 869 989	-169 191 938
Årets avskrivninger	0	-10 148 266	-6 783 848	-2 490 548	-19 422 662
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-20 948 415	-95 305 649	-72 360 536	-188 614 600
Bokført verdi 31.12	44 588 980	167 045 117	41 652 992	178 200 223	431 487 310

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Leietakertilpasninger avskrives lineært over forventet økonomisk levetid på 18 år. Tomter avskrives ikke.

I 2023 er det gjort ny vurdering av forholdet mellom kostnadsføring og aktivering av et større prosjekt som ble ferdigstilt i 2022. Dette har medført at kr 45 596 081 er reklassifisert fra anleggsmiddel til vedlikeholdskostnader i regnskapet for 2023.

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

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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

Side 6





Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 3 317 288 for 2023 (for 2022 kr.3 211 998).

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 selskaper i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelse, sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskaper i samme konsern.





Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-36 803 837	-17 381 175
Gevinst/tapskonto		
Grunnlag for utsatt skatt	-36 803 837	-17 381 175
Utsatt skatt (22%)	-8 096 844	-3 823 858
Utsatt skatt i balansen	-8 096 844	-3 823 858

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-17 764 473	19 477 097
Endring i midlertidige resultatforskjeller	19 422 662	20 064 702
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 658 189	39 541 799
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 658 189	-39 541 799
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	364 802	8 699 196
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 272 986	-4 414 234
Skattekostnad	-3 908 183	4 284 962

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	364 802	8 699 196
Skattevirkning av konsernbidrag	-364 802	-8 699 196
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	9 679 868	102 287 213	111 997 081
Årets resultat	0	0	-13 856 289	-13 856 289
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-1 293 387	-1 293 387
Egenkapital 31.12	30 000	9 679 868	87 137 537	96 847 405

Side 8





Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av periodisert leierabatt/leiefritak til leietaker. Beløpet avskrives over kontraktperioden.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 1 000 aksjer a kr 30. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 10 Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består av finansielt forskudd på leie mottatt fra leietaker i forbindelse med innflytting i selskapets lokaler i 2022. Beløpet periodiseres over kontraktperioden som utløper i 2040.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519333783

Dokument

2023 Årsregnskap og noter - Vitaminveien 1 AS
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-06-06 12:26:11 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2024-06-06 20:43:48 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringsseidom
siren.thomsen@dnb.no

Underskriverne

Anders Aagenæs (AA)
anders.aagenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-27 05:16:53 CEST (+0200)
Signert 2024-06-06 12:52:39 CEST (+0200)

Tor Arild Bolstad (TAB)
torarild.bolstad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-29 10:39:39 CET (+0100)
Signert 2024-06-06 17:55:57 CEST (+0200)

Ole Christian Knudsen (OCK)
ole-christian.knudsen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Knudsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-01-25 13:55:57 CET (+0100)
Signert 2024-06-06 20:43:48 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsregnskap 2023 Vitaminveien 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 922 759 707



Resultatregnskap			
Vitaminveien 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	60 475 160	55 244 763
Annen driftsinntekt	2	16 414 665	15 502 795
Sum driftsinntekter		76 889 826	70 747 558
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 422 662	20 064 702
Korrigerings av feil		45 596 081	0
Annen driftskostnad	4, 5	19 001 830	19 278 874
Sum driftskostnader		84 020 573	39 343 576
Driftsresultat		-7 130 747	31 403 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 776 920	508 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 394 863	12 387 837
Annen rentekostnad		2 396	12 487
Annen finanskostnad		13 386	35 461
Resultat av finansposter		-10 633 725	-11 926 885
Resultat før skattekostnad		-17 764 473	19 477 097
Skattekostnad	6	-3 908 184	4 284 962
Årsresultat		-13 856 289	15 192 135
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	-15 650 468
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		1 293 387	30 842 603
Overført fra annen egenkapital		15 149 676	0
Sum overføringer	7	-13 856 289	15 192 135



Balanse			
Vitaminveien 1 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	8 096 844	3 823 858
Sum immaterielle eiendeler		8 096 844	3 823 858
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	431 487 310	493 483 273
Sum varige driftsmidler		431 487 310	493 483 273
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	19 369 068	21 540 116
Sum finansielle anleggsmidler		19 369 068	21 540 116
Sum anleggsmidler		458 953 223	518 847 247
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 830 191	6 341 986
Fordring på selskap i samme konsern	5	-1 658 189	17 078
Andre kortsiktige fordringer		562 094	244 420
Sum fordringer		734 096	6 603 484
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 139 467	44 763 269
Sum omløpsmidler		13 873 563	51 366 753
Sum eiendeler		472 826 786	570 214 001
Vitaminveien 1 AS			Side 3



Balanse			
Vitaminveien 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		9 679 868	9 679 868
Sum innskutt egenkapital		9 709 868	9 709 868
Annen egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum opptjent egenkapital		87 137 537	102 287 213
Sum egenkapital	7	96 847 405	111 997 081
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	328 143 372	339 543 949
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 346 064	47 089 120
Sum annen langsiktig gjeld		372 489 436	386 633 069
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	3 364 758	71 458 472
Annen kortsiktig gjeld		125 187	125 379
Sum kortsiktig gjeld		3 489 945	71 583 851
Sum gjeld		375 979 381	458 216 920
Sum egenkapital og gjeld		472 826 786	570 214 001
Bergen, 06.06.2024			
<hr/> Anders Tom Aagenæs styreleder	<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder	
Vitaminveien 1 AS			Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært 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.

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.

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.



Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

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.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Vitaminveien 1. All virksomhet foregår i Oslo kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Leietaker-tilpasninger	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	44 588 980	233 589 613	135 489 687	249 006 932	662 675 212
Tilgang i året	0	0	1 468 954	1 553 827	3 022 780
Reklassifisering	0	-45 596 081	0	0	-45 596 081
Anskaffelseskost 31.12.	44 588 980	187 993 532	136 958 640	250 560 758	620 101 911
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-10 800 149	-88 521 801	-69 869 989	-169 191 938
Årets avskrivninger	0	-10 148 266	-6 783 848	-2 490 548	-19 422 662
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-20 948 415	-95 305 649	-72 360 536	-188 614 600
Bokført verdi 31.12	44 588 980	167 045 117	41 652 992	178 200 223	431 487 310

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Leietakertilpasninger avskrives lineært over forventet økonomisk levetid på 18 år. Tomter avskrives ikke.

I 2023 er det gjort ny vurdering av forholdet mellom kostnadsføring og aktivering av et større prosjekt som ble ferdigstilt i 2022. Dette har medført at kr 45 596 081 er reklassifisert fra anleggsmiddel til vedlikeholdskostnader i regnskapet for 2023.

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

Side 6



Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr 3 317 288 for 2023 (for 2022 kr.3 211 998).

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 selskaper i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelse, sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskaper i samme konsern.



Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-36 803 837	-17 381 175
Gevinst/tapskonto		
Grunnlag for utsatt skatt	-36 803 837	-17 381 175
Utsatt skatt (22%)	-8 096 844	-3 823 858
Utsatt skatt i balansen	-8 096 844	-3 823 858

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-17 764 473	19 477 097
Endring i midlertidige resultatforskjeller	19 422 662	20 064 702
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 658 189	39 541 799
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 658 189	-39 541 799
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	364 802	8 699 196
Endring i utsatt skatt (22%)	-4 272 986	-4 414 234
Skattekostnad	-3 908 183	4 284 962

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	364 802	8 699 196
Skattevirkning av konsernbidrag	-364 802	-8 699 196
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	9 679 868	102 287 213	111 997 081
Årets resultat	0	0	-13 856 289	-13 856 289
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-1 293 387	-1 293 387
Egenkapital 31.12	30 000	9 679 868	87 137 537	96 847 405

Side 8



Vitaminveien 1 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av periodisert leierabatt/leiefritak til leietaker. Beløpet avskrives over kontraktperioden.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 1 000 aksjer a kr 30. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 10 Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består av finansielt forskudd på leie mottatt fra leietaker i forbindelse med innflytting i selskapets lokaler i 2022. Beløpet periodiseres over kontraktperioden som utløper i 2040.



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 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vitaminveien 1 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 28. april 2022.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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:



Building a better
working world

- 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 regnskapsestimatene 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, 14. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor