



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	61 016 769	61 446 559
Annen driftsinntekt	2	16 183 005	6 761 080
Sum inntekter		77 199 774	68 207 639
Kostnader			
Avskrivning	5	19 563 988	19 242 269
Annen driftskostnad	3	25 629 550	15 151 159
Sum kostnader		45 193 538	34 393 428
Driftsresultat		32 006 236	33 814 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 257 324	62 311
Sum finansinntekter		1 257 324	62 311
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28 969 475	28 860 008
Annen finanskostnad		12 398	14 882
Sum finanskostnader		28 981 873	28 874 890
Netto finans		-27 724 549	-28 812 579
Ordinært resultat før skattekostnad		4 281 688	5 001 632
Skattekostnad	4	941 972	1 100 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 339 716	3 901 277
Årsresultat		3 339 716	3 901 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 339 716	3 901 277
Totalresultat		3 339 716	3 901 277
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			67 000 000
Konsernbidrag		-1 212 978	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag		3 339 716	3 901 277
Overført fra overkurs		1 212 978	-67 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	3 339 716	3 901 277



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		609 911
Sum immaterielle eiendeler			609 911
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		624 589 240	643 943 552
Sum varige driftsmidler	5	624 589 240	643 943 552
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 800 000	28 800 000
Andre langsiktige fordringer	10	17 968 361	21 540 925
Sum finansielle anleggsmidler		46 768 361	50 340 925
Sum anleggsmidler		671 357 601	694 894 388
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 236 680	14 913
Andre kortsiktige fordringer		1 499 687	581 040
Konsernfordringer	7	87 705 902	68 538 089
Sum fordringer		91 442 269	69 134 042
Sum omløpsmidler		91 442 269	69 134 042
SUM EIENDELER		762 799 870	764 028 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	210 000	210 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	9	78 995 151	77 782 173
Sum innskutt egenkapital		79 205 151	77 992 173
Sum egenkapital	9	79 205 151	77 992 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	674 183	
Sum avsetninger for forpliktelser		674 183	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Sum langsiktig gjeld		681 598 978	680 924 795
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		173 468	
Kortsiktig konserngjeld		1 822 273	3 901 277
Annen kortsiktig gjeld			1 210 186
Sum kortsiktig gjeld		1 995 740	5 111 463
Sum gjeld		683 594 718	686 036 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 799 870	764 028 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506884

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 996 900 827
VITAMINVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	61 016 769	61 446 559
Annen driftsinntekt	2	16 183 005	6 761 080
Sum inntekter		77 199 774	68 207 639
Kostnader			
Avskrivning	5	19 563 988	19 242 269
Annen driftskostnad	3	25 629 550	15 151 159
Sum kostnader		45 193 538	34 393 428
Driftsresultat		32 006 236	33 814 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 257 324	62 311
Sum finansinntekter		1 257 324	62 311
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28 969 475	28 860 008
Annen finanskostnad		12 398	14 882
Sum finanskostnader		28 981 873	28 874 890
Netto finans		-27 724 549	-28 812 579
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	4 281 688	5 001 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		941 972	1 100 355
Årsresultat		3 339 716	3 901 277
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 339 716	3 901 277
Totalresultat		3 339 716	3 901 277
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			67 000 000
Konsernbidrag		-1 212 978	
Avgitt konsernbidrag		3 339 716	3 901 277
Overført fra overkurs		1 212 978	-67 000 000
Sum overføringer og disponeringer	9	3 339 716	3 901 277



Organisasjonsnr: 996 900 827
VITAMINVEIEN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 609 911
Sum immaterielle eiendeler 609 911

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 624 589 240 643 943 552
Sum varige driftsmidler 5 624 589 240 643 943 552

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i
tilknyttet selskap 6 28 800 000 28 800 000
Andre langsiktige
fordringer 10 17 968 361 21 540 925
Sum finansielle
anleggsmidler 46 768 361 50 340 925

Sum anleggsmidler 671 357 601 694 894 388

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 236 680 14 913
Andre kortsiktige
fordringer 1 499 687 581 040
Konsernfordringer 7 87 705 902 68 538 089
Sum fordringer 91 442 269 69 134 042

Sum omløpsmidler 91 442 269 69 134 042

SUM EIENDELER 762 799 870 764 028 430

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 210 000 210 000
Overkurs 9 78 995 151 77 782 173
Sum innskutt egenkapital 79 205 151 77 992 173

Sum egenkapital 9 79 205 151 77 992 173

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	674 183	
Sum avsetninger for forpliktelseser		674 183	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Sum langsiktig gjeld		681 598 978	680 924 795
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		173 468	
Kortsiktig konserngjeld		1 822 273	3 901 277
Annen kortsiktig gjeld			1 210 186
Sum kortsiktig gjeld		1 995 740	5 111 463
Sum gjeld		683 594 718	686 036 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 799 870	764 028 431



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.



Resultatregnskap			
Vitaminveien 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	61 016 769	61 446 559
Annen driftsinntekt	2	16 183 005	6 761 080
Sum driftsinntekter		77 199 774	68 207 639
Avskrivning	5	19 563 988	19 242 269
Annen driftskostnad	3	25 629 550	15 151 159
Sum driftskostnader		45 193 538	34 393 428
Driftsresultat		32 006 236	33 814 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 257 324	62 311
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28 969 475	28 860 008
Annen finanskostnad		12 398	14 882
Resultat av finansposter		-27 724 549	-28 812 579
Resultat før skattekostnad		4 281 688	5 001 632
Skattekostnad	4	941 972	1 100 355
Årsresultat		3 339 716	3 901 277
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	67 000 000
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		-1 212 978	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	3 901 277
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		3 339 716	0
Overført fra overkurs		1 212 978	-67 000 000
Sum overføringer	9	3 339 716	3 901 277
Vitaminveien 4 AS		Side 0	



Balanse			
Vitaminveien 4 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	609 911
Sum immaterielle eiendeler		0	609 911
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		624 589 240	643 943 552
Sum varige driftsmidler	5	624 589 240	643 943 552
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 800 000	28 800 000
Andre langsiktige fordringer	10	17 968 361	21 540 925
Sum finansielle anleggsmidler		46 768 361	50 340 925
Sum anleggsmidler		671 357 601	694 894 388
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 236 680	14 913
Andre kortsiktige fordringer		1 499 687	581 040
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	7	87 705 902	68 538 089
Sum fordringer		91 442 269	69 134 042
Sum omløpsmidler		91 442 269	69 134 042
Sum eiendeler		762 799 870	764 028 430



Balanse			
Vitaminveien 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	210 000	210 000
Overkurs	9	78 995 151	77 782 173
Sum innskutt egenkapital		79 205 151	77 992 173
Sum egenkapital	9	79 205 151	77 992 173
Gjeld			
Utsatt skatt	4	674 183	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		173 468	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		1 822 273	3 901 277
Annen kortsiktig gjeld		0	1 210 186
Sum kortsiktig gjeld		1 995 740	5 111 463
Sum gjeld		683 594 718	686 036 258
Sum egenkapital og gjeld		762 799 870	764 028 431
Bergen, 06.02.2023			
_____ Gro Kristin Boge styreleder		_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem	
_____ Tor Arild Bolstad styremedlem		_____ Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Vitaminveien 4 AS		Side 2	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres

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 22,00 % 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



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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.

Note 3 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	10 688	10 688
- andre tjenester	2 776	8 446
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	13 464	19 134

Side 4



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	119 991 906	118 246 418
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 125 924	0
Gevinst/tapskonto	-2 875 300	-3 594 125
Underskudd til fremføring	-35 808 218	-41 306 617
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-76 117 997	-76 117 997
Grunnlag for utsatt skatt	3 064 467	-2 772 321
Utsatt skatt (22%)	674 183	-609 911
Utsatt skatt i balansen	674 183	-609 911

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	4 281 688	5 001 632
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-338 389	-4 677 669
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 943 299	323 963
Fremførbart underskudd	-5 498 399	-323 963
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 555 100	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av mottatt konsernbidrag	-342 122	0
Endring i utsatt skatt (22%)	1 284 094	1 100 355
Skattekostnad	941 971	1 100 355



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger/ inventar	Leietaker- tilpasninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	82 110 757	217 167 033	379 245 383	21 748 514	700 271 688
Tilgang i året	0	0	209 677	0	209 677
Anskaffelseskost 31.12.	82 110 757	217 167 033	379 455 060	21 748 514	700 481 365
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-31 152 975	-21 912 884	-3 262 276	-56 328 135
Årets avskrivninger	0	-10 858 324	-7 618 248	-1 087 416	-19 563 988
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-42 011 299	-29 531 132	-4 349 692	-75 892 123
Bokført verdi 31.12.	82 110 757	175 155 734	349 923 928	17 398 822	624 589 240

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 6 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 %	30 210 611	238 746

Note 7 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 referanserate 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.



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 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.

Note 9 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	210 000	77 782 173	0	77 992 173
Årets resultat	0	0	3 339 716	3 339 716
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-3 339 716	-3 339 716
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 212 978	1 212 978
Overført fra overkurs	0	1 212 978	-1 212 978	0
Egenkapital 31.12	210 000	78 995 151	0	79 205 151

Note 10 Andre fordringer

Av balanseført beløp utgjør kr. 17.688.780 kontraktsfestet leiefritak med leietaker. Beløpet avskrives over kontraktsperioden.



Resultatregnskap			
Vitaminveien 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	61 016 769	61 446 559
Annen driftsinntekt	2	16 183 005	6 761 080
Sum driftsinntekter		77 199 774	68 207 639
Avskrivning	5	19 563 988	19 242 269
Annen driftskostnad	3	25 629 550	15 151 159
Sum driftskostnader		45 193 538	34 393 428
Driftsresultat		32 006 236	33 814 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 257 324	62 311
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28 969 475	28 860 008
Annen finanskostnad		12 398	14 882
Resultat av finansposter		-27 724 549	-28 812 579
Resultat før skattekostnad		4 281 688	5 001 632
Skattekostnad	4	941 972	1 100 355
Årsresultat		3 339 716	3 901 277
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	67 000 000
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt		-1 212 978	0
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		0	3 901 277
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt		3 339 716	0
Overført fra overkurs		1 212 978	-67 000 000
Sum overføringer	9	3 339 716	3 901 277

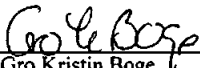
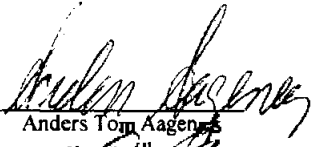
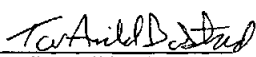



Balanse			
Vitaminveien 4 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	609 911
Sum immaterielle eiendeler		0	609 911
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		624 589 240	643 943 552
Sum varige driftsmidler	5	624 589 240	643 943 552
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 800 000	28 800 000
Andre langsiktige fordringer	10	17 968 361	21 540 925
Sum finansielle anleggsmidler		46 768 361	50 340 925
Sum anleggsmidler		671 357 601	694 894 388
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 236 680	14 913
Andre kortsiktige fordringer		1 499 687	581 040
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	7	87 705 902	68 538 089
Sum fordringer		91 442 269	69 134 042
Sum omløpsmidler		91 442 269	69 134 042
Sum eiendeler		762 799 870	764 028 430



Vitaminveien 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	210 000	210 000
Overkurs	9	78 995 151	77 782 173
Sum innskutt egenkapital		79 205 151	77 992 173
Sum egenkapital	9	79 205 151	77 992 173
Gjeld			
Utsatt skatt	4	674 183	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	680 924 795	680 924 795
Sum annen langsiktig gjeld		680 924 795	680 924 795
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		173 468	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		1 822 273	3 901 277
Annen kortsiktig gjeld		0	1 210 186
Sum kortsiktig gjeld		1 995 740	5 111 463
Sum gjeld		683 594 718	686 036 258
Sum egenkapital og gjeld		762 799 870	764 028 431

Bergen, 06.02.2023

 Gro Kristin Boge styreleder	 Anders Tom Aagenes styremedlem
 Tor Arild Bolstad styremedlem	 Ole-Christian Knudsen daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små 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. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsførings tiltak 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 22,00 % 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



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

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.

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 konsernkonto innehaver (Barcode 123 Holding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkonto innehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkonto innehaver og deltaker klassifisert som mellomværende

Note 2 Inntekter

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

Note 3 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	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	10 688	10 688
- andre tjenester	2 776	8 446
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	13 464	19 134

Side 4



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	119 991 906	118 246 418
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-2 125 924	0
Gevinst/tapskonto	-2 875 300	-3 594 125
Underskudd til fremføring	-35 808 218	-41 306 617
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-76 117 997	-76 117 997
Grunnlag for utsatt skatt	3 064 467	-2 772 321
Utsatt skatt (22%)	674 183	-609 911
Utsatt skatt i balansen	674 183	-609 911

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	4 281 688	5 001 632
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-338 389	-4 677 669
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 943 299	323 963
Fremførbart underskudd	-5 498 399	-323 963
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 555 100	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av mottatt konsernbidrag	-342 122	0
Endring i utsatt skatt (22%)	1 284 094	1 100 355
Skattekostnad	941 971	1 100 355



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger/ inventar	Leietaker- tilpasninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	82 110 757	217 167 033	379 245 383	21 748 514	700 271 688
Tilgang i året	0	0	209 677	0	209 677
Anskaffelseskost 31.12.	82 110 757	217 167 033	379 455 060	21 748 514	700 481 365
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-31 152 975	-21 912 884	-3 262 276	-56 328 135
Årets avskrivninger	0	-10 858 324	-7 618 248	-1 087 416	-19 563 988
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-42 011 299	-29 531 132	-4 349 692	-75 892 123
Bokført verdi 31.12.	82 110 757	175 155 734	349 923 928	17 398 822	624 589 240

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 6 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 %	30 210 611	238 746

Note 7 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.



Vitaminveien 4 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 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.

Note 9 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	210 000	77 782 173	0	77 992 173
Årets resultat	0	0	3 339 716	3 339 716
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-3 339 716	-3 339 716
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 212 978	1 212 978
Overført fra overkurs	0	1 212 978	-1 212 978	0
Egenkapital 31.12	210 000	78 995 151	0	79 205 151

Note 10 Andre fordringer

Av balanseført beløp utgjør kr. 17.688.780 kontraktsfestet leiefritak med leietaker. Beløpet avskrives over kontraktsperioden.



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 2022, 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 2022 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.

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 om årsregnskapet. 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 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5TYI5-5KG0C-2H0FG-ZZG1B-IWQTP-5MP7A



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 14:08:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5TYI5-5KG0C-2H0FG-ZZG1B-1WQTP-5MP7A

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>