



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ole Bernhard Otterholt Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2023

### 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, 31.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		794 112	772 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>794 112</b>	<b>772 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		133 898	97 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 898</b>	<b>97 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>660 214</b>	<b>674 465</b>
Annen rentekostnad		231 904	169 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 904</b>	<b>169 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 904</b>	<b>-169 288</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>428 310</b>	<b>505 177</b>
Skattekostnad på resultat	4	94 472	111 139
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		333 838	394 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 403 269	6 403 269
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	15 180	14 812
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>15 180</b>	<b>14 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		31 876	144 911
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 876</b>	<b>144 911</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 056</b>	<b>159 723</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		727 876	394 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 876</b>	<b>394 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>827 876</b>	<b>494 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 437 660
Langsiktig konserngjeld		374 979	453 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 461 801</b>	<b>5 891 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 461 801</b>	<b>5 891 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	94 472	111 139
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 648</b>	<b>177 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 622 449</b>	<b>6 068 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623027

**Enheten**

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

**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: Ole Bernhard Otterholt Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2023

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 925 044 016  
VITAE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		794 112	772 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>794 112</b>	<b>772 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		133 898	97 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 898</b>	<b>97 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>660 214</b>	<b>674 465</b>
Annen rentekostnad		231 904	169 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 904</b>	<b>169 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 904</b>	<b>-169 288</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>428 310</b>	<b>505 177</b>
Skattekostnad på resultat	4	94 472	111 139
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		333 838	394 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>



Organisasjonsnr: 925 044 016  
VITAE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 403 269	6 403 269
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	15 180	14 812
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>15 180</b>	<b>14 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		31 876	144 911
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 876</b>	<b>144 911</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 056</b>	<b>159 723</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		727 876	394 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 876</b>	<b>394 038</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>827 876</b>	<b>494 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 437 660
Langsiktig konserngjeld		374 979	453 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 461 801</b>	<b>5 891 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 461 801</b>	<b>5 891 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	94 472	111 139
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 648</b>	<b>177 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 622 449</b>	<b>6 068 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>



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.



 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solberg  
2023-07-12

 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2023-07-14

## RESULTATREGNSKAP

### VITAE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		794 112	772 324
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>794 112</b>	<b>772 324</b>
Annen driftskostnad		133 898	97 859
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>133 898</b>	<b>97 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>660 214</b>	<b>674 465</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		231 904	169 288
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-231 904</b>	<b>-169 288</b>
Resultat før skattekostnad		428 310	505 177
Skattekostnad på resultat	4	94 472	111 139
<b>Resultat</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>333 838</b>	<b>394 038</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		333 838	394 038
<b>Sum overføringer</b>		<b>333 838</b>	<b>394 038</b>



 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solberg  
2023-07-12  
 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2023-07-14

### BALANSE

#### VITAE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 403 269	6 403 269
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 403 269</b>	<b>6 403 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	15 180	14 812
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>15 180</b>	<b>14 812</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		31 876	144 911
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 056</b>	<b>159 723</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>

VITAE EIENDOM AS

SIDE 2



BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solberg  
2023-07-12

BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2023-07-14

## BALANSE

### VITAE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		727 876	394 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 876</b>	<b>394 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>827 876</b>	<b>494 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 822	5 437 660
Langsiktig konserngjeld		374 979	453 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 461 801</b>	<b>5 891 639</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Betalbar skatt	4	94 472	111 139
Annen kortsiktig gjeld		66 176	66 176
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 648</b>	<b>177 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 622 449</b>	<b>6 068 954</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 450 325</b>	<b>6 562 992</b>

12.07.2023  
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.



## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	6 403 269
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>6 403 269</b>
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>0</b>
Bokført verdi 01.01.2022	6 403 269
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>6 403 269</b>
Økonomisk levetid	100 år



 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solberg  
2023-07-12

 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2023-07-14

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	94 472	111 139
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>94 472</b>	<b>111 139</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	428 310	505 177
Permanente forskjeller	1 107	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>429 417</b>	<b>505 177</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	94 472	111 139
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>94 472</b>	<b>111 139</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 01.01.2022	100 000	0	394 038	494 038
Årets resultat			333 838	333 838
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>727 876</b>	<b>827 876</b>


## Note 6 Fordringer og gjeld


	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	3 113 462	3 464 300

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

 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solberg  
2023-07-12

 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2023-07-14

### AKSJEKAPITALEN I VITAE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>