



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 755 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Narverødveien 47E
3113 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Fredagsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	1 286 965	1 354 831
Sum inntekter		1 286 965	1 354 831
Kostnader			
Avskrivning	7	100 499	315 452
Annen driftskostnad		83 728	62 094
Sum kostnader		184 227	377 547
Driftsresultat		1 102 738	977 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 214	5 302
Sum finansinntekter		1 214	5 302
Annen finanskostnad	4	87 139	110 771
Sum finanskostnader		87 139	110 771
Netto finans		-85 925	-105 469
Ordinært resultat før skattekostnad		1 016 813	871 816
Skattekostnad på ordinært resultat	8	223 699	191 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 114	680 075
Årsresultat		793 114	680 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	793 114	680 075
Sum overføringer og disponeringer		793 114	680 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	317 450	340 803
Sum immaterielle eiendeler		317 450	340 803
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	3 661 927	3 738 388
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	47 274	71 313
Sum varige driftsmidler		3 709 201	3 809 701
Sum anleggsmidler		4 026 651	4 150 504
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		27 901	118 737
Sum fordringer		27 901	118 737
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 980	1 197 043
Sum omløpsmidler		2 063 881	1 315 780
SUM EIENDELER		6 090 532	5 466 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	3 070 021	2 276 907
Sum opptjent egenkapital		3 070 021	2 276 907
Sum egenkapital		3 170 021	2 376 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 138 920	2 572 252
Sum annen langsiktig gjeld		2 138 920	2 572 252
Sum langsiktig gjeld		2 138 920	2 572 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 233	8 587
Betalbar skatt	8	200 346	212 666
Skyldige offentlige avgifter		45 013	294 388
Annen kortsiktig gjeld		499 999	1 484
Sum kortsiktig gjeld		781 591	517 125
Sum gjeld		2 920 511	3 089 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 090 532	5 466 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 220030

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 755 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITO EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Kirsten Gjøvik
Joakimbakken 39
6065 ULSTEINVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Fredagsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 755 976
VITO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	1 286 965	1 354 831
Sum inntekter		1 286 965	1 354 831
Kostnader			
Avskrivning	7	100 499	315 452
Annen driftskostnad		83 728	62 094
Sum kostnader		184 227	377 547
Driftsresultat		1 102 738	977 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 214	5 302
Sum finansinntekter		1 214	5 302
Annen finanskostnad	4	87 139	110 771
Sum finanskostnader		87 139	110 771
Netto finans		-85 925	-105 469
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 016 813	871 816
Skattekostnad på ordinært resultat	8	223 699	191 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 114	680 075
Årsresultat		793 114	680 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	793 114	680 075
Sum overføringer og disponeringer		793 114	680 075



Organisasjonsnr: 983 755 976
VITO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	317 450	340 803
Sum immaterielle eiendeler		317 450	340 803

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	3 661 927	3 738 388
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	47 274	71 313
Sum varige driftsmidler		3 709 201	3 809 701

Sum anleggsmidler		4 026 651	4 150 504
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		27 901	118 737
Sum fordringer		27 901	118 737

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 980	1 197 043
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		2 063 881	1 315 780
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		6 090 532	5 466 284
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	3 070 021	2 276 907
Sum opptjent egenkapital		3 070 021	2 276 907

Sum egenkapital		3 170 021	2 376 907
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 138 920	2 572 252
Sum annen langsiktig gjeld		2 138 920	2 572 252
Sum langsiktig gjeld		2 138 920	2 572 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 233	8 587
Betalbar skatt	8	200 346	212 666
Skyldige offentlige avgifter		45 013	294 388
Annen kortsiktig gjeld		499 999	1 484
Sum kortsiktig gjeld		781 591	517 125
Sum gjeld		2 920 511	3 089 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 090 532	5 466 284



Organisasjonsnr: 983 755 976
VITO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tina Gjøvik Fredagsvik	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Jan Inge Fredagsvik	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte i 2021.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Vito Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter i form av leie inntektsføres i aktuell leieperiode ihht opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Vito Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte i 2021.

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tina Gjøvik Fredagsvik, Styrets leder	50	50 %	50 %
Jan Inge Fredagsvik, Daglig leder	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 938 976	2 172 304
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	199 944	399 948
Sum pantsikret gjeld	2 138 920	2 572 252

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Pantsikrede tomter og bygninger	3 661 927	3 738 388

Note 5 - Nærstående parter

Selskapet leier ut lokale til nærstående foretak Vi-To AS. Husleieinntekten i 2021 er kr 1 286 965.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	2 276 907	2 376 907
Årsresultat	0	793 114	793 114
Egenkapital 31.12.2021	100 000	3 070 021	3 170 021



Vito Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Parkerings- plass	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	4 966 682	159 300	3 520 444	117 232	8 763 658
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 966 682	159 300	3 520 444	117 232	8 763 658
Akk.avskrivning 31.12.2021	-3 321 882	0	-1 662 617	-69 958	-5 054 457
Balanseført pr. 31.12.2021	1 644 800	159 300	1 857 827	47 274	3 709 201
Årets avskrivninger	56 717	0	19 743	24 039	100 499
Økonomisk levetid	25 år		15 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Saldo	

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021	2020
Betalbar skatt	200 346	212 666
Endring utsatt skattefordel	23 353	-20 925
Årets totale skattekostnad	223 699	191 741

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 016 814	871 816
Permanente forskjeller	0	-262
Endring i midlertidige forskjeller	-106 150	95 113
Årets skattegrunnlag	910 664	966 667
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	200 346	212 667

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-1 442 954	-1 549 104
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 442 954	-1 549 104
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-317 450	-340 803



Vito Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Hendelse etter balansedag

Vito Eiendom AS har den 03.01.2022 solgt eiendommen på Rognahaugen 1 i Ulstein kommune til Rognahaugen AS.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Gudbrandsdalsvegen 188
2619 Lillehammer

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 Vito Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vito Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 modifiserer 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.

Lillehammer, 21. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Kjetil Lund
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U8E3D-CH25O-EPDC8-IAWUH-F1 O4X-FYJG



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."

Tor Kjetil Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1309924

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-21 12:05:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U8E3D-CH25O-EPDC8-IAWUH-F1O4X-FYJG

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/validate>