



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 823 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Juvikflaten 16
5308 KLEPPESTØ

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: Elin Christiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		366 188	36 500
Leieinntekter	2	6 091 322	4 410 376
Sum inntekter		6 457 510	4 446 876
Kostnader			
Varekostnad		11 648	11 026
Avskrivning	5	1 112 741	943 087
Annen driftskostnad	3	2 637 388	828 315
Sum kostnader		3 761 777	1 782 428
Driftsresultat		2 695 733	2 664 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		90 542	36 928
Sum finansinntekter		90 542	36 928
Annen finanskostnad		2 954 630	1 874 728
Sum finanskostnader		2 954 630	1 874 728
Netto finans		-2 864 088	-1 837 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 355	826 648
Skattekostnad på ordinært resultat	4		369
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 355	826 279
Årsresultat		-168 355	826 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-168 355	826 279
Sum overføringer og disponeringer		-168 355	826 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	60 080 884	63 784 371
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	214 500	282 000
Sum varige driftsmidler		60 295 384	64 066 371
Sum anleggsmidler		60 295 384	64 066 371
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	38 625	441 423
Andre fordringer	7	49 264	213 468
Sum fordringer		87 889	654 891
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 906 235	837 359
Sum omløpsmidler		1 994 124	1 492 250
SUM EIENDELER		62 289 508	65 558 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	14 281 300	14 449 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		14 281 300	14 449 655
Sum egenkapital		14 381 300	14 549 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 034 665	43 295 333
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 529 868	6 844 488
Sum annen langsiktig gjeld		47 564 533	50 139 821
Sum langsiktig gjeld		47 564 533	50 139 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	259 969	869 145
Betalbar skatt	4	3 706	
Annen kortsiktig gjeld	7	80 000	
Sum kortsiktig gjeld		343 675	869 145
Sum gjeld		47 908 208	51 008 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 289 508	65 558 621



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 621435

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 823 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Juvikflaten 16
5308 KLEPPESTØ

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: Elin Christiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		366 188	36 500
Leieinntekter	2	6 091 322	4 410 376
Sum inntekter		6 457 510	4 446 876
Kostnader			
Varekostnad		11 648	11 026
Avskrivning	5	1 112 741	943 087
Annen driftskostnad	3	2 637 388	828 315
Sum kostnader		3 761 777	1 782 428
Driftsresultat		2 695 733	2 664 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		90 542	36 928
Sum finansinntekter		90 542	36 928
Annen finanskostnad		2 954 630	1 874 728
Sum finanskostnader		2 954 630	1 874 728
Netto finans		-2 864 088	-1 837 800
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-168 355	826 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 355	826 279
Årsresultat		-168 355	826 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-168 355	826 279
Sum overføringer og disponeringer		-168 355	826 279



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	5	60 080 884	63 784 371
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
	5	214 500	282 000
Sum varige driftsmidler			
		60 295 384	64 066 371
Sum anleggsmidler			
		60 295 384	64 066 371
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	7	38 625	441 423
Andre fordringer			
	7	49 264	213 468
Sum fordringer			
		87 889	654 891
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 906 235	837 359
Sum omløpsmidler			
		1 994 124	1 492 250
SUM EIENDELER			
		62 289 508	65 558 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital			
	6, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital			
		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	6	14 281 300	14 449 655
Sum opptjent egenkapital			
		14 281 300	14 449 655
Sum egenkapital			
		14 381 300	14 549 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	9	43 034 665	43 295 333



Øvrig langsiktig gjeld	7	4 529 868	6 844 488
Sum annen langsiktig gjeld		47 564 533	50 139 821
Sum langsiktig gjeld		47 564 533	50 139 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	259 969	869 145
Betalbar skatt	4	3 706	
Annen kortsiktig gjeld	7	80 000	
Sum kortsiktig gjeld		343 675	869 145
Sum gjeld		47 908 208	51 008 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 289 508	65 558 621



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

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>
Andersen & Sønn Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet tilfredstiller derfor kravene i denne lov.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Vita Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



Vita Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		366 188	36 500
Leieinntekter	2	6 091 322	4 410 376
Sum driftsinntekter		<u>6 457 510</u>	<u>4 446 876</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		11 648	11 026
Avskrivning	5	1 112 741	943 087
Annen driftskostnad	3	2 637 388	828 315
Sum driftskostnader		<u>3 761 777</u>	<u>1 782 428</u>
Driftsresultat		<u>2 695 733</u>	<u>2 664 448</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		90 542	36 928
Annen finanskostnad		2 954 630	1 874 728
Netto finansposter		<u>-2 864 088</u>	<u>-1 837 800</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-168 355</u>	<u>826 648</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>369</u>
Årsresultat		<u>-168 355</u>	<u>826 279</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-168 355	826 279

Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



Vita Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	60 080 884	63 784 371
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	214 500	282 000
Sum varige driftsmidler		<u>60 295 384</u>	<u>64 066 371</u>
Sum anleggsmidler		<u>60 295 384</u>	<u>64 066 371</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		38 625	441 423
Andre fordringer	7	49 264	213 468
Sum fordringer		<u>87 889</u>	<u>654 891</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 906 235</u>	<u>837 359</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 994 124</u>	<u>1 492 250</u>
Sum eiendeler		<u>62 289 508</u>	<u>65 558 621</u>

Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



Vita Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	14 281 300	14 449 655
Sum egenkapital		<u>14 381 300</u>	<u>14 549 655</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 034 665	43 295 333
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>4 529 868</u>	<u>6 844 488</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>47 564 533</u>	<u>50 139 821</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		259 969	869 145
Betalbar skatt	4	3 706	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>80 000</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>343 675</u>	<u>869 145</u>
Sum gjeld		<u>47 908 208</u>	<u>51 008 966</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>62 289 508</u>	<u>65 558 621</u>

31. desember 2023
Askøy, 20. juni 2024

Trond Arild Andersen
styreleder/ daglig leder

Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen/ utleien. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Nærstående parter

Selskapet inngår i et konsern, der alle selskap anses som nærstående. Selskapet leier ut følgende eiendommer til nærstående selskap og nærstående personer;

1.) Forretningslokaler for MNOK 2,16 pr år.

2.) Bolig-/ fritidseiendommer, o.l. for TNOK 180 pr år.

3.) Hestesportsenter for TNOK 500 pr år

Årsleien til nærstående person/ selskap er basert på antatt markedsverdi i området.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet tilfredstiller derfor kravene i denne lov.

Note 4 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-168 355
Endring i midlertidige forskjeller	<u>73 787</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-94 568</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	-1 075 643
Utestående fordringer	-15 000
Sum	<u>-1 090 643</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-94 568</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 185 211</u>
 Utsatt skattefordel(-)/ Utsatt skatt (22%)	 -260 746

Utsatt skattefordel er ikke oppført i balansen i samsvar med GRS for små selskaper.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Varige driftsmidler

	Hestesport- senter + Tomt	Forretnings- bygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge og Båtgarsje	Driftsløvsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	19 969 383	23 158 699	25 242 161	2 052 397	867 292	71 289 932
Tilgang kjøpte driftsmidler	25 145	618 303	228 942	3 616 506	0	4 488 896
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-7 147 143	0	0	-7 147 143
Anskaff. kost 31.12.	19 994 528	23 777 002	18 323 960	5 668 903	867 292	68 631 685
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 137 007	-5 546 502	0	0	-652 792	-8 336 301
Bokført pr. 31.12.	17 857 521	18 230 500	18 323 960	5 668 903	214 500	60 295 384
Årets avskrivninger	636 600	408 641	0	0	67 500	1 112 741
Økonomisk levetid	10-25 år	50 år	ikke avskrivn.	ikke avskrivn	5-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

Estimat på økonomisk levetid på forretningsbygg vart økt til 50 år f.o.m. 2012.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	14 449 655	14 549 655
Årsresultat	0	-168 355	-168 355
Egenkapital 31.12.2023	100 000	14 281 300	14 381 300

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer - konsernfordring	18 000	0
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Konserngjeld - leverandører	-1 125	-64 634
Kortsiktig gjeld - avgitt konsernbidrag	-821 056	-821 056
Langs. lån fra konsernselskap	-3 700 000	-6 008 870
Sum	-4 522 181	-6 894 560

Langsiktig lånet er avdragsfritt. Rente er beregnet med 1,8% kr 50.000.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Andersen & Sønn Holding AS	100	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Banklån	-43 034 665	-43 295 333

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomt og bygninger	14 149 259	21 174 740

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 43,3. Restgjeld pr 31.12. og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentesats er knytta til 3 mnd Nibor + margin.

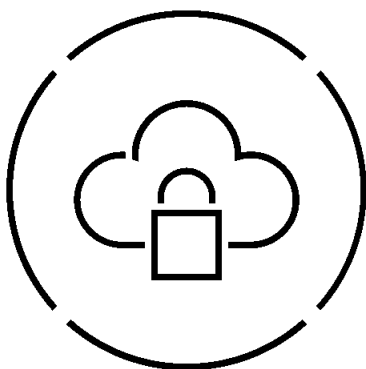
Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.

The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





2024-06-20 13:28:42 UTC+00:00

Trond Arild Andersen

 bankID

NO BankID - d4a068be-e73a-4679-8b93-367d381c7fb0

Document ID: f4ff7796-bddf-4e58-85d5-0d2216353f0b



Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforeningen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i **Vita Eiendom AS**

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VITA EIENDOM AS, som viser et underskudd på NOK -168 355. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighets-standarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede feil, og å avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter, se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 20. juni 2024.

FORUM REVISJON AS

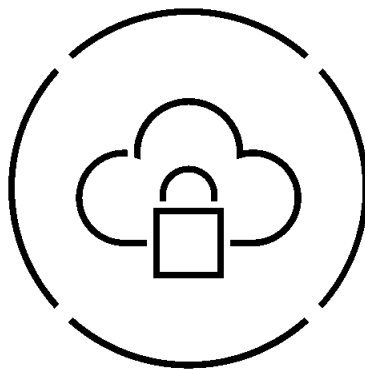
Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Rune J. Førland
statsautorisert revisor



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





2024-06-20 18:33:49 UTC+00:00

Rune Jostein Førland

 bankID

NO BankID - 5bbe881a-3e2d-48c3-9423-f5803e34a677

Document ID: a73d4750-e3a8-4cd5-99c3-cd328ac18cc1



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen/ utleien. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Nærstående parter

Selskapet inngår i et konsern, der alle selskap anses som nærstående. Selskapet leier ut følgende eiendommer til nærstående selskap og nærstående personer;

- 1.) Forretningslokaler for MNOK 2,16 pr år.
- 2.) Bolig-/ fritidseiendommer, o.l. for TNOK 180 pr år.
- 3.) Hestesportsenter for TNOK 500 pr år

Årsløen til nærstående person/ selskap er basert på antatt markedsverdi i området.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet tilfredstiller derfor kravene i denne lov.

Note 4 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-168 355
Endring i midlertidige forskjeller	73 787
Årets skattegrunnlag	<u>-94 568</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-1 075 643
Utestående fordringer	<u>-15 000</u>
Sum	<u>-1 090 643</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-94 568</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 185 211</u>
 Utsatt skattefordel(-)/ Utsatt skatt (22%)	-260 746

Utsatt skattefordel er ikke oppført i balansen i samsvar med GRS for små selskaper.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Varige driftsmidler

	Hestesport- senter + Tomt	Forretnings- bygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge og Båtgarsje	Driftsløsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	19 969 383	23 158 699	25 242 161	2 052 397	867 292	71 289 932
Tilgang kjøpte driftsmidler	25 145	618 303	228 942	3 616 506	0	4 488 896
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-7 147 143	0	0	-7 147 143
Anskaff. kost 31.12.	19 994 528	23 777 002	18 323 960	5 668 903	867 292	68 631 685
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 137 007	-5 546 502	0	0	-652 792	-8 336 301
Bokført pr. 31.12.	17 857 521	18 230 500	18 323 960	5 668 903	214 500	60 295 384
Årets avskrivninger	636 600	408 641	0	0	67 500	1 112 741
Økonomisk levetid	10-25 år	50 år	Ikke avskrivn.	ikke avskrivn	5-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

Estimat på økonomisk levetid på forretningsbygg vart økt til 50 år f.o.m. 2012.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	14 449 655	14 549 655
Årsresultat	0	-168 355	-168 355
Egenkapital 31.12.2023	100 000	14 281 300	14 381 300

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer - konsernfordring	18 000	0
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Konserngjeld - leverandører	-1 125	-64 634
Kortsiktig gjeld - avgitt konsernbidrag	-821 056	-821 056
Langs. lån fra konsernselskap	-3 700 000	-6 008 870
Sum	<u>-4 522 181</u>	<u>-6 894 560</u>

Langsiktig lånet er avdragsfritt. Rente er beregnet med 1,8% kr 50.000.



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Andersen & Sønn Holding AS	100	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Banklån	-43 034 665	-43 295 333

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomt og bygninger	14 149 259	21 174 740

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 43,3. Restgjeld pr 31.12. og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentesats er knyttet til 3 mnd Nibor + margin.