



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ole Bernhard Otterholt Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.07.2022

### 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, 18.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		772 324	249 482
<b>Sum inntekter</b>		<b>772 324</b>	<b>249 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		97 859	223 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 859</b>	<b>223 193</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>674 465</b>	<b>26 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			5
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>5</b>
Annen rentekostnad		169 288	43 038
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 288</b>	<b>43 038</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 288</b>	<b>-43 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>505 177</b>	<b>-16 744</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	111 139	-3 684
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 038	
Overført fra annen egenkapital			-13 060



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		394 038	-13 060



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<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	4		
<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	4	14 812	12 615
Konsernfordringer			16 744
<b>Sum fordringer</b>	4	<b>14 812</b>	<b>29 359</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		144 911	211 899
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>144 911</b>	<b>211 899</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>159 723</b>	<b>241 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 562 992</b>	<b>6 644 526</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		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		394 038	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>394 038</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>494 038</b>	<b>100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 437 660	5 832 332
Langsiktig konserngjeld		453 979	634 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 891 639</b>	<b>6 467 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 891 639</b>	<b>6 467 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			13 215
Betalbar skatt	5	111 139	
Annen kortsiktig gjeld		66 176	64 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 315</b>	<b>77 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 068 954</b>	<b>6 544 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 562 992</b>	<b>6 644 526</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 878913

#### Enheten

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

#### 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: Ole Bernhard Otterholt Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.07.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### 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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 925 044 016  
VITAE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		772 324	249 482
<b>Sum inntekter</b>		<b>772 324</b>	<b>249 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		97 859	223 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 859</b>	<b>223 193</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>674 465</b>	<b>26 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			5
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>5</b>
Annen rentekostnad		169 288	43 038
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 288</b>	<b>43 038</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 288</b>	<b>-43 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	111 139	-3 684
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 038	
Overført fra annen egenkapital			-13 060
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>





Organisasjonsnr: 925 044 016  
VITAE EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 6 403 269 6 403 269

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3

Sum varige driftsmidler 3 6 403 269 6 403 269

Andre langsiktige

fordringer 4

Sum anleggsmidler 6 403 269 6 403 269

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 4

14 812

12 615

Konsernfordringer

16 744

Sum fordringer 4 14 812 29 359

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

144 911

211 899

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 144 911 211 899

Sum omløpsmidler 159 723 241 257

**SUM EIENDELER** 6 562 992 6 644 526

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7

100 000

100 000

Beholdning av egne aksjer 7

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

394 038

Sum opptjent egenkapital 394 038



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>494 038</b>	<b>100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	5 437 660	5 832 332
Langsiktig konserngjeld		453 979	634 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 891 639</b>	<b>6 467 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 891 639</b>	<b>6 467 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			13 215
Betalbar skatt	5	111 139	
Annen kortsiktig gjeld		66 176	64 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 315</b>	<b>77 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 068 954</b>	<b>6 544 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 562 992</b>	<b>6 644 526</b>



Organisasjonsnr: 925 044 016  
VITAE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solber  
2022-07-25

BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2022-08-01

## RESULTATREGNSKAP

### VITAE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		772 324	249 482
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>772 324</b>	<b>249 482</b>
Annen driftskostnad		97 859	223 193
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>97 859</b>	<b>223 193</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>674 465</b>	<b>26 289</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	5
Annen rentekostnad		169 288	43 038
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-169 288</b>	<b>-43 033</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		505 177	-16 744
Skattekostnad på ordinært resultat	5	111 139	-3 684
<b>Ordinært resultat</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 038	0
Overført fra annen egenkapital		0	13 060
<b>Sum overføringer</b>		<b>394 038</b>	<b>-13 060</b>



BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solber  
2022-07-25

BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2022-08-01

## BALANSE

### VITAE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<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	4	14 812	12 615
Konsernfordringer		0	16 744
<b>Sum fordringer</b>	<b>4</b>	<b>14 812</b>	<b>29 359</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		144 911	211 899
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>159 723</b>	<b>241 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 562 992</b>	<b>6 644 526</b>

VITAE EIENDOM AS

SIDE 2



## BALANSE

### VITAE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<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		394 038	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>394 038</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>494 038</b>	<b>100 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 437 660	5 832 332
Langsiktig konserngjeld		453 979	634 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 891 639</b>	<b>6 467 311</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	13 215
Betalbar skatt	5	111 139	0
Annen kortsiktig gjeld		66 176	64 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 315</b>	<b>77 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 068 954</b>	<b>6 544 526</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 562 992</b>	<b>6 644 526</b>

25.07.2022  
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 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	6 403 269
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>6 403 269</b>
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>
Bokført verdi 01.01.2021	6 403 269
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>6 403 269</b>
Økonomisk levetid	100 år



## Note 4 Fordringer og gjeld

 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solber  
2022-07-25

 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2022-08-01

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	3 464 300	3 858 972

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 5 437 660. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 6 403 269.

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	111 139	-3 684
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>111 139</b>	<b>-3 684</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	505 177	-16 744
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	16 744
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>505 177</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	111 139	-3 684
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	3 684
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>111 139</b>	<b>0</b>

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


	2021	2020	Endring
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	100 000	0	0	100 000
Årets resultat			394 038	394 038
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>394 038</b>	<b>494 038</b>



## Note 7 Aksjonærer

 BankID Signing  
Ole Bernhard Otterholt Solber  
2022-07-25

 BankID Signing  
Mats Uverud Nyegaard  
2022-08-01

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
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:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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>