



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 482 235
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sarpsborgveien 140
1640 RÅDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Geir Halvorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 349 034 | 418 869 |
| Annen driftsinntekt | | 475 377 | 795 700 |
| Sum inntekter | | 824 411 | 1 214 569 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 108 224 | 105 673 |
| Annen driftskostnad | | 1 117 165 | 419 626 |
| Sum kostnader | | 1 225 389 | 525 299 |
| Driftsresultat | | -400 978 | 689 270 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 0 | 4 200 000 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 4 200 000 |
| Annen rentekostnad | | 180 345 | 139 410 |
| Sum finanskostnader | | -180 345 | -139 410 |
| Netto finans | | -180 345 | 4 060 590 |
| Resultat før skattekostnad | | -581 322 | 4 749 860 |
| Skattekostnad | | -100 171 | 148 689 |
| Årsresultat | | -481 152 | 4 601 171 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 3 000 000 | 4 200 000 |
| Annen egenkapital | | -3 481 152 | 401 171 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -481 152 | 4 601 171 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 299 043 | 198 872 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 043 | 198 872 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 5 415 662 | 5 339 335 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1 | 68 891 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 5 484 553 | 5 339 335 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 248 000 | 248 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 248 000 | 248 000 |
| Sum anleggsmidler | | 6 031 595 | 5 786 207 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -623 | 113 806 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 110 532 | 4 240 072 |
| Sum fordringer | | 109 909 | 4 353 879 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum omløpsmidler | | 1 916 829 | 6 218 044 |
| SUM EIENDELER | | 7 948 424 | 12 004 251 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum egenkapital | | 5 438 031 | 8 919 183 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | 2 422 955 | 2 750 451 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 | 5 000 | 5 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 427 955 | 2 755 451 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 427 955 | 2 755 451 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 49 775 | 61 182 |
| Betalbar skatt | | 0 | 165 540 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 32 452 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 32 663 | 70 442 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 437 | 329 617 |
| Sum gjeld | | 2 510 392 | 3 085 068 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 948 424 | 12 004 251 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 349883

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 482 235
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sarpsborgveien 140
1640 RÅDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Geir Halvorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 13.04.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 996 482 235
VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 349 034 | 418 869 |
| Annen driftsinntekt | | 475 377 | 795 700 |
| Sum inntekter | | 824 411 | 1 214 569 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 108 224 | 105 673 |
| Annen driftskostnad | | 1 117 165 | 419 626 |
| Sum kostnader | | 1 225 389 | 525 299 |
| Driftsresultat | | -400 978 | 689 270 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 0 | 4 200 000 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 4 200 000 |
| Annen rentekostnad | | 180 345 | 139 410 |
| Sum finanskostnader | | -180 345 | -139 410 |
| Netto finans | | -180 345 | 4 060 590 |
| Resultat før skattekostnad | | -581 322 | 4 749 860 |
| Skattekostnad | | -100 171 | 148 689 |
| Årsresultat | | -481 152 | 4 601 171 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 3 000 000 | 4 200 000 |
| Annen egenkapital | | -3 481 152 | 401 171 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -481 152 | 4 601 171 |



Organisasjonsnr: 996 482 235
VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 299 043 | 198 872 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 043 | 198 872 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 5 415 662 | 5 339 335 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1 | 68 891 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 5 484 553 | 5 339 335 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 248 000 | 248 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 248 000 | 248 000 |
| Sum anleggsmidler | | 6 031 595 | 5 786 207 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -623 | 113 806 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 110 532 | 4 240 072 |
| Sum fordringer | | 109 909 | 4 353 879 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum omløpsmidler | | 1 916 829 | 6 218 044 |
| SUM EIENDELER | | 7 948 424 | 12 004 251 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum egenkapital | 5 438 031 | 8 919 183 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 422 955 | 2 750 451 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 000 | 5 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 427 955 | 2 755 451 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 427 955 | 2 755 451 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 49 775 | 61 182 |
| Betalbar skatt | 0 | 165 540 |
| Skyldige offentlige avgifter | 0 | 32 452 |
| Annen kortsiktig gjeld | 32 663 | 70 442 |
| Sum kortsiktig gjeld | 82 437 | 329 617 |
| Sum gjeld | 2 510 392 | 3 085 068 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 948 424 | 12 004 251 |



Organisasjonsnr: 996 482 235
VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp



Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 7141043.00 | 0.00 |
| <u>Tilgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 460883.00 | 0.00 |
| <u>Avgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1042441.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 6559485.00 | 0.00 |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1074933.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 5484552.00 | 0.00 |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 108224.00 | 0.00 |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap



Transaksjoner med datterselskaper
Husleie

Internegevinst på transaksjonene

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

2

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
785475.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
2422955.00



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
5897362.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vital Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vital Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på kr 481 152. 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 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.

Styret og daglig leders 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 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.

Leo Revisjon DA

www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – Telefon: 69 12 34 00

Avd. Oslo: Brynsengveien 2, 0667 Oslo – Telefon: 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen

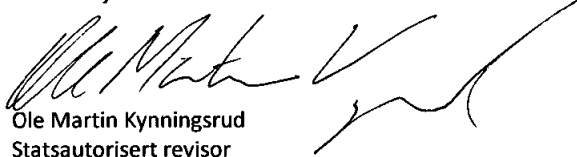


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Skjeberg, 5. april 2024
Leo Revisjon DA



Ole Martin Kynningsrud
Statsautorisert revisor

Leo Revisjon DA
www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg – Revisornummer: 983 846 459 – **Telefon:** 69 12 34 00

Avd. Oslo: Brynsengveien 2, 0667 Oslo – **Telefon:** 22 07 40 00

Direkte: Lorentz Grimsøen 22 07 00 43 – Olav Heggard 22 07 00 42 – Even Kroken 22 07 00 41

revisorforeningen



VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
996 482 235

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 349 034 | 418 869 |
| Annen driftsinntekt | | 475 377 | 795 700 |
| Sum driftsinntekter | | 824 411 | 1 214 569 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | -108 224 | -105 673 |
| Annen driftskostnad | | -1 117 165 | -419 626 |
| Sum driftskostnader | | -1 225 389 | -525 299 |
| Driftsresultat | | -400 978 | 689 270 |
| Finansinntekter | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 0 | 4 200 000 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 4 200 000 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -180 345 | -139 410 |
| Sum finanskostnader | | -180 345 | -139 410 |
| Netto finans | | -180 345 | 4 060 590 |
| Resultat før skattekostnad | | -581 322 | 4 749 860 |
| Skattekostnad | | 100 171 | -148 689 |
| Årsresultat | | -481 152 | 4 601 171 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 3 000 000 | 4 200 000 |
| Annen egenkapital | | -3 481 152 | 401 171 |
| Sum overføringer | | -481 152 | 4 601 171 |



VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
996 482 235

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 299 043 | 198 872 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 299 043 | 198 872 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 5 415 662 | 5 339 335 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1 | 68 891 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 5 484 553 | 5 339 335 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 248 000 | 248 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 248 000 | 248 000 |
| Sum anleggsmidler | | 6 031 595 | 5 786 207 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -623 | 113 806 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 110 532 | 4 240 072 |
| Sum fordringer | | 109 909 | 4 353 879 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 806 919 | 1 864 166 |
| Sum omløpsmidler | | 1 916 829 | 6 218 044 |
| SUM EIENDELER | | 7 948 424 | 12 004 251 |



VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
996 482 235

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 338 031 | 8 819 183 |
| Sum egenkapital | | 5 438 031 | 8 919 183 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | 2 422 955 | 2 750 451 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 | 5 000 | 5 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 427 955 | 2 755 451 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 49 775 | 61 182 |
| Betalbar skatt | | 0 | 165 540 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 32 452 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 32 663 | 70 442 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 437 | 329 617 |
| Sum gjeld | | 2 510 392 | 3 085 068 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 948 424 | 12 004 251 |

Råde, 05.04.2024

Patrik Hugo Svann Solberg
styrets leder

Geir Halvorsen
styremedlem / daglig leder



VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
996 482 235

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



VITAL EIENDOMSUTVIKLING AS
996 482 235

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 7 141 043 |
| Tilgang i året | 460 883 |
| Avgang i året | -1 042 441 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 6 559 485 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -1 074 933 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 5 484 552 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 108 224 |

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 785 475 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 2 422 955 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 5 897 362 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Husleie

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.