



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Arild Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		36 500	
Leieinntekter	4	4 410 376	4 045 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 446 876</b>	<b>4 045 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 026	11 861
Avskrivning	8	943 087	750 598
Annen driftskostnad	2	828 315	740 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 428</b>	<b>1 502 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 664 448</b>	<b>2 542 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		36 928	7 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 928</b>	<b>7 779</b>
Annen finanskostnad		1 874 728	911 160
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 874 728</b>	<b>911 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 837 800</b>	<b>-903 381</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>826 648</b>	<b>1 639 294</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	369	342 841
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	826 279	1 296 453
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	63 784 371	48 009 192
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	282 000	349 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 066 371</b>	<b>48 358 692</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 066 371</b>	<b>48 358 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		441 423	9 119
Andre fordringer	5	213 468	186 181
<b>Sum fordringer</b>		<b>654 891</b>	<b>195 300</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>837 359</b>	<b>517 679</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 492 250</b>	<b>712 979</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 558 621</b>	<b>49 071 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 449 655	14 444 432



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 449 655</b>	<b>14 444 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 549 655</b>	<b>14 544 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 295 333	29 032 254
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 844 488	4 505 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 139 821</b>	<b>33 538 249</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 139 821</b>	<b>33 538 249</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		869 145	645 114
Betalbar skatt	3		343 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>869 145</b>	<b>988 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 008 966</b>	<b>34 527 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 558 621</b>	<b>49 071 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503942

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Arild Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		36 500	
Leieinntekter	4	4 410 376	4 045 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 446 876</b>	<b>4 045 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 026	11 861
Avskrivning	8	943 087	750 598
Annen driftskostnad	2	828 315	740 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 428</b>	<b>1 502 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 664 448</b>	<b>2 542 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		36 928	7 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 928</b>	<b>7 779</b>
Annen finanskostnad		1 874 728	911 160
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 874 728</b>	<b>911 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 837 800</b>	<b>-903 381</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	369	342 841
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	826 279	1 296 453
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>826 279</b>	<b>1 296 453</b>



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	8	63 784 371	48 009 192
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
	8	282 000	349 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>64 066 371</b>	<b>48 358 692</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>64 066 371</b>	<b>48 358 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		441 423	9 119
Andre fordringer			
	5	213 468	186 181
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>654 891</b>	<b>195 300</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		837 359	517 679
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>1 492 250</b>	<b>712 979</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>65 558 621</b>	<b>49 071 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	7	14 449 655	14 444 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>14 449 655</b>	<b>14 444 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
		<b>14 549 655</b>	<b>14 544 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	9	43 295 333	29 032 254



Øvrig langsiktig gjeld	5	6 844 488	4 505 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 139 821</b>	<b>33 538 249</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 139 821</b>	<b>33 538 249</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		869 145	645 114
Betalbar skatt	3		343 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>869 145</b>	<b>988 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 008 966</b>	<b>34 527 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 558 621</b>	<b>49 071 671</b>



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### 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  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ikke utbetalt 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

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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 2022

#### *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 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ikke utbetalt 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 3 - Skatt**

Avgitt konsernbidrag til mor-/ søsterselskap medfører at skattepliktig inntekt blir redusert med konsernbidraget og selskapet får tilsvarende lavere betalbar skatt. Men i det regnskapsmessig resultatet beregnes og bokføres skattekostnad som om konsernbidraget ikke var gitt, - dette for å vise skattekostnaden i resultatregnskapet ift regnskapsmessig resultat før skatt. Skyldig, ikke utlignet skatt i balansen viser skattekostnad etter virkning av avgitt konsernbidrag.

#### *Årets skattekostnad fordeler seg på:*

**2022**

Betalbar skatt	369
Årets totale skattekostnad	<u>369</u>

#### *Beregning av årets skattegrunnlag:*

**2022**

Ordinært resultat før skattekostnad	826 648
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-5 592</u>
Alminnelig inntekt	821 056
Ytet konsernbidrag	<u>-821 056</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>

#### *Oversikt over midlertidige forskjeller*

**2022**

Driftsmidler inkl goodwill	-1 001 856
Utestående fordringer	<u>-15 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 016 856</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-223 708
--	----------

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

---



## Vita Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Nærstående parter

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

- 1.) forretningslokaler for MNOK 2,16 pr år.
- 2.) bolig-/ fritidseiendommer, o.l. for TNOK 318 pr år.
- 3.) hestesportsenter for TNOK 500 pr år

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

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022	2021
Konserngjeld - leverandører	-64 634	-107 644
Kortsiktig gjeld - avgitt konsernbidrag	-821 056	-400 995
Langs. lån fra konsernselskap	-6 008 870	-4 100 000
Sum	<u>-6 894 560</u>	<u>-4 608 639</u>

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

#### Note 6 - 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
Andersen & Sønn Holding AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	14 444 432	14 544 432
Årsresultat	0	826 279	826 279
Avgitt konsernbidrag	0	-821 056	-821 056
Egenkapital 31.12.2022	<u>100 000</u>	<u>14 449 655</u>	<u>14 549 655</u>



## Vita Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 8 - Varige driftsmidler

	Hestesport- senter + tomt	Forretnings- bygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge	Driftsløvsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	19 854 254	8 891 366	22 811 830	2 052 397	867 292	54 477 139
Tilgang kjøpte driftsmidler	115 129	14 267 333	2 430 331	0	0	16 812 793
<b>Anskaff. kost 31.12.</b>	<b>19 969 383</b>	<b>23 158 699</b>	<b>25 242 161</b>	<b>2 052 397</b>	<b>867 292</b>	<b>71 289 932</b>
Akk.avskrivn. 31.12.	-3 647 766	-2 990 504	0	0	-585 292	-7 223 562
<b>Bokført pr. 31.12.</b>	<b>16 321 617</b>	<b>20 168 195</b>	<b>25 242 161</b>	<b>2 052 397</b>	<b>282 000</b>	<b>64 066 370</b>
Årets avskrivninger	625 129	247 887	0	0	70 071	943 087
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 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Banklån	-43 295 333	-29 032 254
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt og bygninger	21 174 740	21 183 280

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 43,3. Restgjeld pr 31.12.2022 og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentefot er knyttet til 3 mnd Nibor + margin.



Vita Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



### Vita Eiendom AS

---

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		36 500	0
Leieinntekter	4	<u>4 410 376</u>	<u>4 045 447</u>
Sum driftsinntekter		<u>4 446 876</u>	<u>4 045 447</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		11 026	11 861
Avskrivning	8	943 087	750 598
Annen driftskostnad	2	<u>828 315</u>	<u>740 313</u>
Sum driftskostnader		<u>1 782 428</u>	<u>1 502 772</u>
Driftsresultat		<u>2 664 448</u>	<u>2 542 675</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		36 928	7 779
Annen finanskostnad		<u>1 874 728</u>	<u>911 160</u>
Netto finansposter		<u>-1 837 800</u>	<u>-903 381</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>826 648</u>	<u>1 639 294</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>369</u>	<u>342 841</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>826 279</u>	<u>1 296 453</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>826 279</u>	<u>1 296 453</u>

---



### Vita Eiendom AS

---

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	63 784 371	48 009 192
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	282 000	349 500
Sum varige driftsmidler		<u>64 066 371</u>	<u>48 358 692</u>
Sum anleggsmidler		<u>64 066 371</u>	<u>48 358 692</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		441 423	9 119
Andre fordringer	5	213 468	186 181
Sum fordringer		<u>654 891</u>	<u>195 300</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>837 359</u>	<u>517 679</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 492 250</u>	<u>712 979</u>
Sum eiendeler		<u>65 558 621</u>	<u>49 071 671</u>

---



**Vita Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	14 449 655	14 444 432
Sum opptjent egenkapital		<u>14 449 655</u>	<u>14 444 432</u>
Sum egenkapital		<u>14 549 655</u>	<u>14 544 432</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 295 333	29 032 254
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 844 488	4 505 995
Sum annen langsiktig gjeld		<u>50 139 821</u>	<u>33 538 249</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		869 145	645 114
Betalbar skatt	3	0	343 876
Sum kortsiktig gjeld		<u>869 145</u>	<u>988 990</u>
Sum gjeld		<u>51 008 966</u>	<u>34 527 239</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>65 558 621</u>	<u>49 071 671</u>

31. desember 2022

Askøy, 24. april 2023

Trond Arild Andersen  
daglig leder/ styreleder



## Vita Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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 2022

#### *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 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ikke utbetalt 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 3 - Skatt**

Avgitt konsernbidrag til mor-/ søsterselskap medfører at skattepliktig inntekt blir redusert med konsernbidraget og selskapet får tilsvarende lavere betalbar skatt. Men i det regnskapsmessig resultatet beregnes og bokføres skattekostnad som om konsernbidraget ikke var gitt, - dette for å vise skattekostnaden i resultatregnskapet ift regnskapsmessig resultat før skatt. Skyldig, ikke utlignet skatt i balansen viser skattekostnad etter virkning av avgitt konsernbidrag.

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	369
Årets totale skattekostnad	<u>369</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	826 648
Endring i midlertidige forskjeller	-5 592
Alminnelig inntekt	<u>821 056</u>
Ytet konsernbidrag	-821 056
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 001 856
Utestående fordringer	-15 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 016 856</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-223 708

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

---



## Vita Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Nærstående parter

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

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

2.) bolig-/ fritidseiendommer, o.l. for TNOK 318 pr år.

3.) hestesportsenter for TNOK 500 pr år

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

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022	2021
Konserngjeld - leverandører	-64 634	-107 644
Kortsiktig gjeld - avgitt konsernbidrag	-821 056	-400 995
Langs. lån fra konsernselskap	-6 008 870	-4 100 000
Sum	<u>-6 894 560</u>	<u>-4 608 639</u>

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

#### Note 6 - 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
Andersen & Sønn Holding AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	14 444 432	14 544 432
Årsresultat	0	826 279	826 279
Avgitt konsernbidrag	0	-821 056	-821 056
Egenkapital 31.12.2022	<u>100 000</u>	<u>14 449 655</u>	<u>14 549 655</u>



## Vita Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 8 - Varige driftsmidler

	Hestesport- senter + tomt	Forretnings- bygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge	Driftsløsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	19 854 254	8 891 366	22 811 830	2 052 397	867 292	54 477 139
Tilgang kjøpte driftsmidler	115 129	14 267 333	2 430 331	0	0	16 812 793
<b>Anskaff. kost 31.12.</b>	<b>19 969 383</b>	<b>23 158 699</b>	<b>25 242 161</b>	<b>2 052 397</b>	<b>867 292</b>	<b>71 289 932</b>
Akk.avskrivn. 31.12.	-3 647 766	-2 990 504	0	0	-585 292	-7 223 562
<b>Bokført pr. 31.12.</b>	<b>16 321 617</b>	<b>20 168 195</b>	<b>25 242 161</b>	<b>2 052 397</b>	<b>282 000</b>	<b>64 066 370</b>
Årets avskrivninger	625 129	247 887	0	0	70 071	943 087
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 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Banklån	-43 295 333	-29 032 254
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt og bygninger	21 174 740	21 183 280

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 43,3. Restgjeld pr 31.12.2022 og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentesats er knytta til 3 mnd Nibor + margin.



## 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 overskudd på NOK 826 279. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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 - sjå: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 25. april 2023.

**Forum Revisjon AS**

Rune J. Førland  
statsautorisert revisor