



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		97 500	235 420
Leieinntekter		3 963 778	3 836 451
Sum inntekter		4 061 278	4 071 871
Kostnader			
Varekostnad		6 332	235 808
Avskrivning	7	681 584	640 597
Annen driftskostnad	3	813 252	720 522
Sum kostnader		1 501 168	1 596 927
Driftsresultat		2 560 110	2 474 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 305	26 503
Sum finansinntekter		16 305	26 503
Annen finanskostnad		1 020 034	1 278 599
Sum finanskostnader		1 020 034	1 278 599
Netto finans		-1 003 729	-1 252 096
Ordinært resultat før skattekostnad		1 556 381	1 222 848
Skattekostnad på ordinært resultat	10	308 165	261 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 248 216	961 469
Årsresultat		1 248 216	961 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 248 216	961 469
Sum overføringer og disponeringer		1 248 216	961 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	46 707 980	43 070 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	417 000	437 000
Sum varige driftsmidler		47 124 980	43 507 124
Sum anleggsmidler		47 124 980	43 507 124
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		139 500	237 721
Andre fordringer		115 947	972 069
Sum fordringer		255 447	1 209 790
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 113	2 998 760
Sum omløpsmidler		506 560	4 208 550
SUM EIENDELER		47 631 540	47 715 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 147 978	12 333 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		13 147 978	12 333 439
Sum egenkapital		13 247 978	12 433 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	29 899 985	31 798 397
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 555 000	2 855 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 454 985	34 653 397
Sum langsiktig gjeld		33 454 985	34 653 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 582	363 118
Betalbar skatt	10	187 000	262 000
Skyldige offentlige avgifter			3 720
Annen kortsiktig gjeld	5	555 995	
Sum kortsiktig gjeld		928 577	628 838
Sum gjeld		34 383 562	35 282 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 631 540	47 715 674



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522128

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		97 500	235 420
Leieinntekter		3 963 778	3 836 451
Sum inntekter		4 061 278	4 071 871
Kostnader			
Varekostnad		6 332	235 808
Avskrivning	7	681 584	640 597
Annen driftskostnad	3	813 252	720 522
Sum kostnader		1 501 168	1 596 927
Driftsresultat		2 560 110	2 474 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 305	26 503
Sum finansinntekter		16 305	26 503
Annen finanskostnad		1 020 034	1 278 599
Sum finanskostnader		1 020 034	1 278 599
Netto finans		-1 003 729	-1 252 096
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	308 165	261 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 248 216	961 469
Årsresultat		1 248 216	961 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 248 216	961 469
Sum overføringer og disponeringer		1 248 216	961 469



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7			
		46 707 980	43 070 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 7			
		417 000	437 000
		47 124 980	43 507 124
		47 124 980	43 507 124
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		139 500	237 721
Andre fordringer			
		115 947	972 069
		255 447	1 209 790
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		251 113	2 998 760
		506 560	4 208 550
		47 631 540	47 715 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 2, 6			
		100 000	100 000
		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital 6			
		13 147 978	12 333 439
		13 147 978	12 333 439
		13 247 978	12 433 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner 9			
		29 899 985	31 798 397



Øvrig langsiktig gjeld	5	3 555 000	2 855 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 454 985	34 653 397
Sum langsiktig gjeld		33 454 985	34 653 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 582	363 118
Betalbar skatt	10	187 000	262 000
Skyldige offentlige avgifter			3 720
Annen kortsiktig gjeld	5	555 995	
Sum kortsiktig gjeld		928 577	628 838
Sum gjeld		34 383 562	35 282 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 631 540	47 715 674



Organisasjonsnr: 980 823 350
VITA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

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 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

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32600.00	34200.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51900.00	22000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	84500.00	56200.00

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



Vita Eiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Vita Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		97 500	235 420
Leieinntekter		3 963 778	3 836 451
Sum driftsinntekter		<u>4 061 278</u>	<u>4 071 871</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		6 332	235 808
Avskrivning	7	681 584	640 597
Annen driftskostnad	3	813 252	720 522
Sum driftskostnader		<u>1 501 168</u>	<u>1 596 927</u>
Driftsresultat		<u>2 560 110</u>	<u>2 474 944</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 305	26 503
Annen finanskostnad		1 020 034	1 278 599
Netto finansposter		<u>-1 003 729</u>	<u>-1 252 096</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 556 381</u>	<u>1 222 848</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>308 165</u>	<u>261 379</u>
Årsresultat		<u>1 248 216</u>	<u>961 469</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>1 248 216</u>	<u>961 469</u>



Vita Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	46 707 980	43 070 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	417 000	437 000
Sum varige driftsmidler		<u>47 124 980</u>	<u>43 507 124</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 124 980</u>	<u>43 507 124</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		139 500	237 721
Andre fordringer		115 947	972 069
Sum fordringer		<u>255 447</u>	<u>1 209 790</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>251 113</u>	<u>2 998 760</u>
Sum omløpsmidler		<u>506 560</u>	<u>4 208 550</u>
Sum eiendeler		<u>47 631 540</u>	<u>47 715 674</u>

**Vita Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	13 147 978	12 333 439
Sum opptjent egenkapital		13 147 978	12 333 439
Sum egenkapital		13 247 978	12 433 439
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	29 899 985	31 798 397
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 555 000	2 855 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 454 985	34 653 397
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		185 582	363 118
Betalbar skatt	10	187 000	262 000
Skyldige offentlige avgifter		0	3 720
Annen kortsiktig gjeld	5	555 995	0
Sum kortsiktig gjeld		928 577	628 838
Sum gjeld		34 383 562	35 282 235
Sum egenkapital og gjeld		47 631 540	47 715 674

31. desember 2020
Askøy, 26. mars 2021

Trond Arild Andersen
daglig leder/ styreleder

Vibeke Knutsen
styremedlem



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 2020

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 - 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 3 - 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.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	32 600	34 200
Andre tjenester - bistand regnskap og skatt & avgift	51 900	22 000
Sum	<u>84 500</u>	<u>56 200</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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

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

**Vita Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Kundefordringer - konsernfordring	155 000	0
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Lån fra Andersen & Sønn Holding AS	-3 550 000	-2 850 000

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	12 333 439	12 433 439
Årsresultat	0	1 248 216	1 248 216
Avgitt konsernbidrag	0	-433 676	-433 676
Egenkapital 31.12.2020	100 000	13 147 979	13 247 979

Avgitt konsernbidrag til søsterselskap (til dekning av underskudd) er ført som reduksjon av annen egenkapital, netto etter skattevirkning på kr 433.676. Skatteeffekten av konsernbidrag på kr 122.319 skal vises regnskapsmessig som en kostnad i resultatregnskap, men denne skatten er ikke betalbar. Vises til skattnote for flere detaljer.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Hestesport-senter + tomt	Forretningsbygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge	Driftsløsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	14 580 794	8 264 471	22 524 972	2 052 397	770 755	48 193 389
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 248 673	5 569	0	0	45 199	4 299 441
Anskaff. kost 31.12.	18 829 467	8 270 040	22 524 972	2 052 397	815 954	52 492 830
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 333 160	-2 635 736	0	0	-398 954	-5 367 850
Bokført pr. 31.12.	16 496 307	5 634 304	22 524 972	2 052 397	417 000	47 124 980
Årets avskrivninger	0	0	0	0	65 199	65 199
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 8 - Betinget utfall - hendelser etter balansedagen



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Selskapet er hittil i liten grad rammet av pågående koronavirus-pandemi. Selskapet er godt kapaitalisert og har p.t. ingen større likviditetsutfordringer.

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Banklån	-29 899 985	-31 798 397
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt og bygninger	26 479 666	26 579 666

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 37. 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.

Note 10 - 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>	2020
Betalbar skatt	308 165
Årets totale skattekostnad	308 165
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	
	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 556 381
Endring i midlertidige forskjeller	-155 692
Alminnelig inntekt	1 400 689
Ytet konsernbidrag	-555 995
Årets skattegrunnlag	844 694
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	185 833
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	
	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-1 087 295
Utestående fordringer	-11 376
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 098 671
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-241 708



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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



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 1 248 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforeningen

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 26. mai 2021.

Forum Revisjon AS

Rune J. Førland

statsautorisert revisor



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 2020

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 - 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 3 - 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.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	32 600	34 200
Andre tjenester - bistand regnskap og skatt & avgift	51 900	22 000
Sum	<u>84 500</u>	<u>56 200</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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

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



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Kundefordringer - konsernfordring	155 000	0
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Lån fra Andersen & Sønn Holding AS	-3 550 000	-2 850 000

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	12 333 439	12 433 439
Årsresultat	0	1 248 216	1 248 216
Avgitt konsernbidrag	0	-433 676	-433 676
Egenkapital 31.12.2020	100 000	13 147 979	13 247 979

Avgitt konsernbidrag til søsterselskap (til dekning av underskudd) er ført som reduksjon av annen egenkapital, netto etter skattevirkning på kr 433.676. Skatteeffekten av konsernbidrag på kr 122.319 skal vises regnskapsmessig som en kostnad i resultatregnskap, men denne skatten er ikke betalbar. Vises til skattenote for flere detaljer.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Hestesport-senter + tomt	Forretningsbygg, inkl tomt	Boligeiendom, fritidsbolig	Naust m brygge	Driftsløsøre, inventar, traktor	Sum
Anskaff.kost 01.01.	14 580 794	8 264 471	22 524 972	2 052 397	770 755	48 193 389
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 248 673	5 569	0	0	45 199	4 299 441
Anskaff. kost 31.12.	18 829 467	8 270 040	22 524 972	2 052 397	815 954	52 492 830
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 333 160	-2 635 736	0	0	-398 954	-5 367 850
Bokført pr. 31.12.	16 496 307	5 634 304	22 524 972	2 052 397	417 000	47 124 980
Årets avskrivninger	0	0	0	0	65 199	65 199
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 8 - Betinget utfall - hendelser etter balansedagen



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Selskapet er hittil i liten grad rammet av pågående koronavirus-pandemi. Selskapet er godt kapitalisert og har p.t. ingen større likviditetsutfordringer.

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Banklån	-29 899 985	-31 798 397
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Tomt og bygninger	26 479 666	26 579 666

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 37. 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.

Note 10 - 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:

Betalbar skatt	308 165
Årets totale skattekostnad	<u>308 165</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	1 556 381
Endring i midlertidige forskjeller	-155 692
Alminnelig inntekt	1 400 689
Ytet konsernbidrag	-555 995
Årets skattegrunnlag	<u>844 694</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	185 833

Oversikt over midlertidige forskjeller

Driftsmidler inkl goodwill	-1 087 295
Utestående fordringer	-11 376
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 098 671</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-241 708



Vita Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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