



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Arild Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			97 500
Leieinntekter		4 045 447	3 963 778
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 045 447</b>	<b>4 061 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 861	6 332
Avskrivning	7	750 598	681 584
Annen driftskostnad	3	740 313	813 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 772</b>	<b>1 501 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 542 675</b>	<b>2 560 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 779	16 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 779</b>	<b>16 305</b>
Annen finanskostnad		911 160	1 020 034
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>911 160</b>	<b>1 020 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-903 381</b>	<b>-1 003 729</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 639 294</b>	<b>1 556 381</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	342 841	308 165
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	1 296 453	1 248 216
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	48 009 192	46 707 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	349 500	417 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 358 692</b>	<b>47 124 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 358 692</b>	<b>47 124 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 119	139 500
Andre fordringer		186 181	115 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 300</b>	<b>255 447</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>517 679</b>	<b>251 113</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>712 979</b>	<b>506 560</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 071 671</b>	<b>47 631 540</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	14 444 432	13 147 978



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 444 432</b>	<b>13 147 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 544 432</b>	<b>13 247 978</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	29 032 254	29 899 985
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 505 995	4 110 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 538 249</b>	<b>34 010 980</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 538 249</b>	<b>34 010 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		645 114	185 582
Betalbar skatt	9	343 876	187 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>988 990</b>	<b>372 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 527 239</b>	<b>34 383 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 071 671</b>	<b>47 631 540</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 254394

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Arild Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			97 500
Leieinntekter		4 045 447	3 963 778
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 045 447</b>	<b>4 061 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 861	6 332
Avskrivning	7	750 598	681 584
Annen driftskostnad	3	740 313	813 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 772</b>	<b>1 501 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 542 675</b>	<b>2 560 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 779	16 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 779</b>	<b>16 305</b>
Annen finanskostnad		911 160	1 020 034
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>911 160</b>	<b>1 020 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-903 381</b>	<b>-1 003 729</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	342 841	308 165
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	1 296 453	1 248 216
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 296 453</b>	<b>1 248 216</b>



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7			
		48 009 192	46 707 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 7			
		349 500	417 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>48 358 692</b>	<b>47 124 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>48 358 692</b>	<b>47 124 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 9 119			
		139 500	139 500
Andre fordringer 186 181			
		115 947	115 947
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>195 300</b>	<b>255 447</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		517 679	251 113
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>712 979</b>	<b>506 560</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>49 071 671</b>	<b>47 631 540</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 2, 6			
		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital 6			
		14 444 432	13 147 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>14 444 432</b>	<b>13 147 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
		<b>14 544 432</b>	<b>13 247 978</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner 8			
		29 032 254	29 899 985



Øvrig langsiktig gjeld	5	4 505 995	4 110 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 538 249</b>	<b>34 010 980</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 538 249</b>	<b>34 010 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		645 114	185 582
Betalbar skatt	9	343 876	187 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>988 990</b>	<b>372 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 527 239</b>	<b>34 383 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 071 671</b>	<b>47 631 540</b>



Organisasjonsnr: 980 823 350  
VITA EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**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>
	34000.00	32600.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------	--------------	------------------





## Vita Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 2021

#### *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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet tilfredstiller derfor kravene i denne lov.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	34 000	32 600
Andre tjenester - bistand regnskap og skatt & avgift	24 750	51 900
Sum	<u>58 750</u>	<u>84 500</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 2021

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

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer - konsernfordring	0	155 000
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld - konserngjeld	-107 644	0
Lån fra konsernselskap	-4 500 995	-4 105 995
Sum	<u>-4 608 639</u>	<u>-4 105 995</u>

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

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	100 000	13 147 978	13 247 978
Årsresultat	0	1 296 453	1 296 453
Egenkapital 31.12.2021	<u>100 000</u>	<u>14 444 431</u>	<u>14 544 431</u>

#### Note 7 - Varige driftsmidler

	<b>Hestesport-senter + tomt</b>	<b>Forretningsbygg, inkl tomt</b>	<b>Boligeiendom, fritidsbolig</b>	<b>Naust m brygge</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, traktor</b>	<b>Sum</b>
Anskaff.kost 01.01.	18 829 467	8 270 040	22 524 972	2 052 397	815 954	52 492 830
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 024 787	0	286 858	0	51 338	1 362 983
Tilgang anl. u/ bygg.	0	621 326	0	0	0	621 326
Anskaff. kost 31.12.	<u>19 854 254</u>	<u>8 891 366</u>	<u>22 811 830</u>	<u>2 052 397</u>	<u>867 292</u>	<u>54 477 139</u>
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 864 918	-2 735 737	0	0	-517 792	-6 118 447
Bokført pr. 31.12.	<u>16 989 336</u>	<u>6 155 629</u>	<u>22 811 830</u>	<u>2 052 397</u>	<u>349 500</u>	<u>48 358 692</u>
Årets avskrivninger	583 097	100 000	0	0	67 501	750 598
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.



## Vita Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Banklån	-29 032 254	-29 899 985
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomt og bygninger	26 417 533	26 479 666

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 37. Restgjeld pr 31.12.2021 og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentesats er knytta til 3 mnd Nibor + margin.

#### Note 9 - 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>2021</b>
Betalbar skatt	342 841
Årets totale skattekostnad	<u>342 841</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 639 294
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-76 223</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 563 071</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	343 876
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 008 246
Utestående fordringer	<u>-14 202</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 022 448</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-224 939

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



Vita Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2021

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning



**Vita Eiendom AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	97 500
Leieinntekter		4 045 447	3 963 778
Sum driftsinntekter		<u>4 045 447</u>	<u>4 061 278</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		11 861	6 332
Avskrivning	7	750 598	681 584
Annen driftskostnad	3	740 313	813 252
Sum driftskostnader		<u>1 502 772</u>	<u>1 501 168</u>
Driftsresultat		<u>2 542 675</u>	<u>2 560 110</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 779	16 305
Annen finanskostnad		911 160	1 020 034
Netto finansposter		<u>-903 381</u>	<u>-1 003 729</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 639 294</u>	<u>1 556 381</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>342 841</u>	<u>308 165</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 296 453</u>	<u>1 248 216</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>1 296 453</u>	<u>1 248 216</u>



## Vita Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	48 009 192	46 707 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	349 500	417 000
Sum varige driftsmidler		<u>48 358 692</u>	<u>47 124 980</u>
Sum anleggsmidler		<u>48 358 692</u>	<u>47 124 980</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		9 119	139 500
Andre fordringer		186 181	115 947
Sum fordringer		<u>195 300</u>	<u>255 447</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>517 679</u>	<u>251 113</u>
Sum omløpsmidler		<u>712 979</u>	<u>506 560</u>
Sum eiendeler		<u>49 071 671</u>	<u>47 631 540</u>

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

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	14 444 432	13 147 978
Sum opptjent egenkapital		<u>14 444 432</u>	<u>13 147 978</u>
Sum egenkapital		<u>14 544 432</u>	<u>13 247 978</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	29 032 254	29 899 985
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 505 995	4 110 995
Sum annen langsiktig gjeld		<u>33 538 249</u>	<u>34 010 980</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		645 114	185 582
Betalbar skatt	9	343 876	187 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>988 990</u>	<u>372 582</u>
Sum gjeld		<u>34 527 239</u>	<u>34 383 562</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 071 671</u>	<u>47 631 540</u>

31. desember 2021

Askøy, 18. mars 2022

Trond Arild Andersen  
daglig leder/ styreleder



## Vita Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 nettopført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

---



## Vita Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	34 000	32 600
Andre tjenester - bistand regnskap og skatt & avgift	24 750	51 900
Sum	<u>58 750</u>	<u>84 500</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 2021

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

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer - konsernfordring	0	155 000
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld - konserngjeld	-107 644	0
Lån fra konsernselskap	-4 500 995	-4 105 995
Sum	<u>-4 608 639</u>	<u>-4 105 995</u>

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

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	100 000	13 147 978	13 247 978
Årsresultat	0	1 296 453	1 296 453
Egenkapital 31.12.2021	<u>100 000</u>	<u>14 444 431</u>	<u>14 544 431</u>

#### Note 7 - Varige driftsmidler

	<b>Hestesport-senter + tomt</b>	<b>Forretningsbygg, inkl tomt</b>	<b>Boligeiendom, fritidsbolig</b>	<b>Naust m brygge</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, traktor</b>	<b>Sum</b>
Anskaff.kost 01.01.	18 829 467	8 270 040	22 524 972	2 052 397	815 954	52 492 830
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 024 787	0	286 858	0	51 338	1 362 983
Tilgang anl. u/ bygg.	0	621 326	0	0	0	621 326
Anskaff. kost 31.12.	<u>19 854 254</u>	<u>8 891 366</u>	<u>22 811 830</u>	<u>2 052 397</u>	<u>867 292</u>	<u>54 477 139</u>
Akk.avskrivn. 31.12.	-2 864 918	-2 735 737	0	0	-517 792	-6 118 447
Bokført pr. 31.12.	<u>16 989 336</u>	<u>6 155 629</u>	<u>22 811 830</u>	<u>2 052 397</u>	<u>349 500</u>	<u>48 358 692</u>
Årets avskrivninger	583 097	100 000	0	0	67 501	750 598
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.



### Vita Eiendom AS

#### Noter til regnskapet for 2021

##### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Banklån	-29 032 254	-29 899 985
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt og bygninger	26 417 533	26 479 666

Pantelån med løpetid på 5 år, med låneprofil på 16 år og 9 mnd. Pantobligasjoner pålydende totalt MNOK 37. Restgjeld pr 31.12.2021 og med forfall utover 5 år utgjør MNOK -0- ved utgangen av dette året. Rentenesats er knytta til 3 mnd Nibor + margin.

##### Note 9 - 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>	2021
Betalbar skatt	342 841
Årets totale skattekostnad	342 841
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	
Ordinært resultat før skattekostnad	1 639 294
Endring i midlertidige forskjeller	-76 223
Årets skattegrunnlag	1 563 071
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	343 876
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	
	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-1 008 246
Utestående fordringer	-14 202
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 022 448
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-224 939

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



## Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforeningen

Til generalforsamlingen i **Vita Eiendom AS**

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vita Eiendom AS, som viser et overskudd på NOK 1 296 453. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 uavhengighetsstandarder) 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 avviklet.

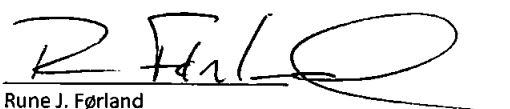
#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 18. mars 2022.

**Forum Revisjon AS**



Rune J. Førland