



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	881 933 632
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VESTENFJELDSKE EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Torget 7 5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		42 272 243	34 678 196
Annen driftsinntekt		39 301 077	3 019 773
Sum inntekter		81 573 320	37 697 969
Kostnader			
Lønnskostnader	2	5 943 959	6 258 816
Avskrivning på driftsmidler	3	10 882 013	6 764 850
Andre driftskostnader	2	11 405 145	8 365 307
Sum kostnader		28 231 116	21 388 973
Driftsresultat		53 342 203	16 308 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	23 372 300	22 333 200
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9, 12	7 942 063	11 309 119
Annen renteinntekt		207 117	40 274
Sum finansinntekter		31 521 480	33 682 593
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9, 12	1 515 607	2 114 116
Annen rentekostnad		25 376 962	27 190 431
Annen finanskostnad			264
Sum finanskostnader		26 892 569	29 304 810
Netto finans		4 628 911	4 377 783
Ordinært resultat før skattekostnad		57 971 114	20 686 779
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 988 645	4 413 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 982 469	16 273 423
Årsresultat		52 982 469	16 273 423
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 982 469	16 273 423



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		52 982 469	16 273 423
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	45 174 635	
Avsatt til annen egenkapital	6	7 807 834	16 273 423
Sum overføringer og disponeringer		52 982 469	16 273 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	643 359 153	648 152 904
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	9 564 813	4 578 359
Sum varige driftsmidler		652 923 966	652 731 263
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	437 352 673	377 989 248
Lån til foretak i samme konsern	9	114 927 842	37 488 950
Investeringer i tilknyttet selskap	10	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 071 972	15 036 515
Andre langsiktige fordringer	9	3 030 750	
Sum finansielle anleggsmidler		587 498 737	446 630 212
Sum anleggsmidler		1 240 422 703	1 099 361 476
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		549 244	319 755
Fordring på konsernselskap	9	339 477 194	334 078 448
Andre kortsiktige fordringer		600 907	890 017
Sum fordringer		340 627 345	335 288 219
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	1 002 744	14 373 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 744	14 373 900
Sum omløpsmidler		341 630 090	349 662 120
SUM EIENDELER		1 582 052 792	1 449 023 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	90 349 269	90 349 269
Overkurs	6	197 213 364	197 213 364
Sum innskutt egenkapital		287 562 633	287 562 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	130 283 704	122 475 869
Sum opptjent egenkapital		130 283 704	122 475 870
Sum egenkapital		417 846 337	410 038 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	21 671 205	16 682 560
Sum avsetninger for forpliktelser		21 671 205	16 682 560
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	120 400 000	776 209 450
Gjeld til konsernselskap	9	251 988	270 691
Sum annen langsiktig gjeld		120 651 988	776 480 141
Sum langsiktig gjeld		142 323 193	793 162 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	915 414 398	181 516 680
Leverandørgjeld		1 610 737	4 897 956
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre trekk		1 079 078	455 383
Utbytte	6	45 174 635	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	55 336 526	53 581 835
Annen kortsiktig gjeld		3 267 889	5 370 537
Sum kortsiktig gjeld		1 021 883 262	245 822 392
Sum gjeld		1 164 206 456	1 038 985 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 052 792	1 449 023 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 513584

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 933 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTENFJELDSKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torget 7
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		42 272 243	34 678 196
Annen driftsinntekt		39 301 077	3 019 773
Sum inntekter		81 573 320	37 697 969
Kostnader			
Lønnskostnader	2	5 943 959	6 258 816
Avskrivning på driftsmidler	3	10 882 013	6 764 850
Andre driftskostnader	2	11 405 145	8 365 307
Sum kostnader		28 231 116	21 388 973
Driftsresultat		53 342 203	16 308 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	23 372 300	22 333 200
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9, 12	7 942 063	11 309 119
Annen renteinntekt		207 117	40 274
Sum finansinntekter		31 521 480	33 682 593
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9, 12	1 515 607	2 114 116
Annen rentekostnad		25 376 962	27 190 431
Annen finanskostnad			264
Sum finanskostnader		26 892 569	29 304 810
Netto finans		4 628 911	4 377 783
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 988 645	4 413 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 982 469	16 273 423
Årsresultat		52 982 469	16 273 423
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 982 469	16 273 423
Totalresultat		52 982 469	16 273 423



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	45 174 635	
Avsatt til annen egenkapital	6	7 807 834	16 273 423
Sum overføringer og disponeringer		52 982 469	16 273 423



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3, 8	643 359 153	648 152 904
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	9 564 813	4 578 359
Sum varige driftsmidler		652 923 966	652 731 263

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	437 352 673	377 989 248
Lån til foretak i samme konsern	9	114 927 842	37 488 950
Investeringer i tilknyttet selskap	10	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 071 972	15 036 515
Andre langsiktige fordringer	9	3 030 750	
Sum finansielle anleggsmidler		587 498 737	446 630 212

Sum anleggsmidler		1 240 422 703	1 099 361 476
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		549 244	319 755
Fordring på konsernselskap	9	339 477 194	334 078 448
Andre kortsiktige fordringer		600 907	890 017
Sum fordringer		340 627 345	335 288 219

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	7	1 002 744	14 373 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 744	14 373 900

Sum omløpsmidler		341 630 090	349 662 120
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 582 052 792	1 449 023 595
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	90 349 269	90 349 269
Overkurs	6	197 213 364	197 213 364
Sum innskutt egenkapital		287 562 633	287 562 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	130 283 704	122 475 869
Sum opptjent egenkapital		130 283 704	122 475 870
Sum egenkapital		417 846 337	410 038 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	21 671 205	16 682 560
Sum avsetninger for forpliktelseser		21 671 205	16 682 560
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	120 400 000	776 209 450
Gjeld til konsernselskap	9	251 988	270 691
Sum annen langsiktig gjeld		120 651 988	776 480 141
Sum langsiktig gjeld		142 323 193	793 162 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	8	915 414 398	181 516 680
Betalbar skatt	4	1 610 737	4 897 956
Skattetrekk og andre trekk		1 079 078	455 383
Utbytte	6	45 174 635	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	55 336 526	53 581 835
Annen kortsiktig gjeld		3 267 889	5 370 537
Sum kortsiktig gjeld		1 021 883 262	245 822 392
Sum gjeld		1 164 206 456	1 038 985 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 052 792	1 449 023 595



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	90349269.00	1.00	90349269.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Reitan Eiendom AS	11740270.00	12.99%	Ordinære aksjer
Reidar Andreas Madsen	4459.00	0.00%	Ordinære aksjer
Preben A. Madsen AS	2626.00	0.00%	Ordinære aksjer
Eivind Andreas Madsen	2229.00	0.00%	Ordinære aksjer
Linn Christine Steffensen	2229.00	0.00%	Ordinære aksjer
Preben Madsen	2229.00	0.00%	Ordinære aksjer
Bjørn Johnny Wågenes AS	2093.00	0.00%	Ordinære aksjer
Liakroken 2 AS	1605.00	0.00%	Ordinære aksjer
H A Dysvik AS	1177.00	0.00%	Ordinære aksjer
Krogstad AS	1070.00	0.00%	Ordinære aksjer
Eivind Madsen AS	1021.00	0.00%	Ordinære aksjer
Kjell Hatland	970.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jarle Lilletvedt AS	963.00	0.00%	Ordinære aksjer
Hjalmar Hansen AS	904.00	0.00%	Ordinære aksjer
Kjetil Hatland AS	849.00	0.00%	Ordinære aksjer
Sara Rønnekleiv AS	791.00	0.00%	Ordinære aksjer
Trond Hope AS	749.00	0.00%	Ordinære aksjer
R.K.Johnsen AS	740.00	0.00%	Ordinære aksjer
Birger Løken	549.00	0.00%	Ordinære aksjer
Einar Hildenes AS	545.00	0.00%	Ordinære aksjer
Atle Bjørge AS	535.00	0.00%	Ordinære aksjer
Helge Bjørn Pettersen AS	535.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jonas Eldøy AS	535.00	0.00%	Ordinære aksjer



Terje Sivertsen AS	535.00	0.00%	Ordinære aksjer
J Stølen Dagligvarer AS	492.00	0.00%	Ordinære aksjer
Ove Forstrønen AS	449.00	0.00%	Ordinære aksjer
Opal Nattland AS	428.00	0.00%	Ordinære aksjer
Øyvind Davidsen AS	428.00	0.00%	Ordinære aksjer
Edmund Johan Stølen AS	341.00	0.00%	Ordinære aksjer
Oddvar Johnsen AS	321.00	0.00%	Ordinære aksjer
Rolf Kronstad Johnsen AS	265.00	0.00%	Ordinære aksjer
Møyfrid Tysdal AS	221.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jan Magnar Fosse AS	214.00	0.00%	Ordinære aksjer
Tore Andersen AS	214.00	0.00%	Ordinære aksjer
Øystein Ingebrigtsen	214.00	0.00%	Ordinære aksjer
Arne Steiestøl	192.00	0.00%	Ordinære aksjer
Frode Andersen AS	171.00	0.00%	Ordinære aksjer
Tom Kristiansen	149.00	0.00%	Ordinære aksjer
I.Stølen AS	107.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jonny Mork Eiendom AS	107.00	0.00%	Ordinære aksjer
Petter Hjortland	107.00	0.00%	Ordinære aksjer
Svein H. Øvreberg AS	107.00	0.00%	Ordinære aksjer
Thor Vidar Nilsen AS	107.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jan Lilleland	100.00	0.00%	Ordinære aksjer
Jan Lilleland AS	100.00	0.00%	Ordinære aksjer
As Bingo Matsenter	96.00	0.00%	Ordinære aksjer
Karen Ann Kvamme	85.00	0.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1175223.00	13.03%	

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Fanatorget AS	100.00%	100.00%	585000.00	27206.00
Vestenfjeldske Butikkeiendom AS	100.00%	100.00%	12422000.00	71412000.00
FSN Invest AS	100.00%	100.00%	-491000.00	2800.00
Prærien Eiendom AS	100.00%	100.00%	-28000.00	513000.00
Stryn Eigedomsselskap AS	80.00%	80.00%	1891000.00	28583000.00
Vågsplassen Eiendom AS	100.00%	100.00%	2156000.00	144832000.00
Strandgaten 9 AS	100.00%	100.00%	1981000.00	26369000.00
Hvite Hus AS	100.00%	100.00%		-2511000.00
Eldoradogården Utvikling AS	100.00%	100.00%		3521000.00
Nyborg Handelspark Holding AS	35.00%	35.00%	-884000.00	25766000.00
Paradis Utvikling AS	50.00%	50.00%	68399000.00	73042000.00



ÅRSREGNSKAP

2020



— VESTENFJELDSKE —
E I E N D O M —



VESTENFJELDSKE
EIENDOM

Organisasjonsnummer 881 933 632

STYRETS ORIENTERING 2020

1. Virksomhetens art og lokalisering

VestenFjeldske Eiendom AS driver hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom i Bergen sentrum. Selskapet eier også REMA-eiendommer på Vestlandet. Det utarbeides ikke offisielt konsernregnskap, jfr. Regnskapsloven §3-2 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2020 har selskapet 9 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

2. Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av selskapet er tilstede og har lagt dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt, og det har ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har vært på 14,2 % i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

4. Likestilling

Selskapet hadde ved utgangen av året fem ansatte, hvorav én kvinne og fire menn. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensning av det ytre miljø.

6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 350 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2020 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likvidetsrisiko.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2020 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

VestenFjeldske Eiendom AS hadde i 2020 et årsresultat etter skatt på NOK 53,0 mill. mot et årsresultat på NOK 16,3 mill. forrige år.

Side 1 av 3

I regnskapsåret fullførte selskapet en omfattende rehabilitering og påbygging av Vaskerelven 39/Olav Kyrres gate 41 og overleverte lokalene til Spaces i februar 2020. For dette prosjektet mottok selskapet Bergen kommune sin Arkitektur og byformingspris 2020. Selskapet kjøpte samtlige aksjer i selskapene Eldoradogården Utvikling AS og Hvite Hus AS, som eier hhv. Olav Kyrres gate 28 og Foreningsgaten 1 i Bergen sentrum. Selskapet solgte i regnskapsåret samtlige aksjer i selskapet Skulstadmo Eiendom AS, som eier eiendommen Strandavegen 335 på Voss, samt samtlige aksjer i selskapet Frekhaug Butikksenter AS, som eier eiendommen Frekhaug Senter Sør. Det er også inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Fanatorget AS, som eier eiendommene Aurdalslia 10-14 i Bergen. Transaksjonen gjennomføres i 1. kvartal 2021. Gjennom selskapet Paradis Utvikling AS, hvor VestenFjeldske Eiendom AS eier 50%, ble ett byggeprosjekt fullført i regnskapsåret. Det ble oppført 107 leiligheter og ca. 3.000 m² næring på Paradis i Bergen. Det ble også inngått avtale om salg av næringsdelen gjennom salg av samtlige aksjer i Paradis Næringseiendom AS. Transaksjonen gjennomføres i 1. kvartal 2021. Etter regnskapsårets slutt er det inngått avtale om salg av eiendommen Vågsallmenningen 6 i Bergen sentrum. Det er også inngått avtale om kjøp eiendommene Vestre Torggaten 5, 7 og 9, samt Håkonsgaten 28 A i Bergen sentrum.

2020 var preget av pandemien som har herjet verden. Selskapet har satt i verk en rekke tiltak for å redusere smitterisikoen for de ansatte samtidig som man har forsøkt å opprettholde så normal drift som mulig. Det er også gitt henstand til noen av selskapets leietakere som har vært hardt rammet av pandemien i form av betalingsutsettelse og/eller husleiereduksjon.

For øvrig har 2020 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2020 var NOK 436 mill., som utgjør 28 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god.

Utover det som framgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til omstendigheter vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, eller som ikke er nevnt over, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat eller stilling.

8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets handelsareal. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. I tillegg ligger det et utviklingspotensiale i selskapets to seneste eiendomskjøp. Selskapets leietakere innenfor hotell og restaurant har på ulike måter blitt rammet av den pågående pandemien. Selskapet har inngått avtaler med enkelteleietakere om lettelser i enkelte perioder. Generelt er leieprisene i selskapets område relativt stabile sammenliknet med foregående år. Når samfunnet normaliserer seg, er det administrasjonen og styrets oppfatning at selskapet er posisjonert for videre vekst.

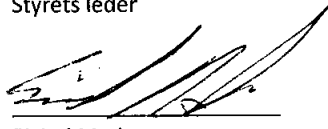


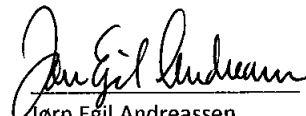
9. Styrets forslag til disponering av overskudd

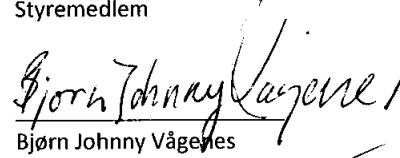
Avsatt til utbytte	NOK 45,2 mill.
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 7,8 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 53,0 mill.</u>

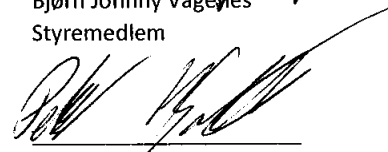
Bergen, 09.03.2021


Ingolv Høyland
Styrets leder


Eivind Madsen
Styremedlem


Jørn Egil Andreassen
Styremedlem


Bjørn Johnny Vågenes
Styremedlem


Petter Hjortland
Daglig leder



Resultatregnskap			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		42 272	34 678
Annen driftsinntekt		39 301	3 020
Sum driftsinntekter		81 573	37 698
Lønnskostnader	2	5 944	6 259
Avskrivning på driftsmidler	3	10 882	6 765
Andre driftskostnader	2	11 405	8 365
Sum driftskostnader		28 231	21 389
Driftsresultat		53 342	16 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	23 372	22 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9, 12	7 942	11 309
Renteinntekter		207	40
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9, 12	1 516	2 114
Rentekostnad		25 377	27 190
Resultat av finansposter		4 629	4 378
Ordinært resultat før skattekostnad		57 971	20 687
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 989	4 413
Ordinært resultat		52 982	16 273
Årsresultat		52 982	16 273
Overføringer			
Avsatt til utbytte	6	45 175	0
Avsatt til annen egenkapital	6	7 808	16 273
Sum overføringer		52 982	16 273



Balanse			
VestenFjeldske Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	643 359	648 153
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	9 565	4 578
Sum varige driftsmidler		652 924	652 731
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	437 353	377 989
Lån til foretak i samme konsern	9	114 928	37 489
Investeringer i tilknyttet selskap	10	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	9	16 072	15 037
Andre langsiktige fordringer	9	3 031	0
Sum finansielle anleggsmidler		587 499	446 630
Sum anleggsmidler		1 240 423	1 099 361
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		549	320
Fordring på konsernselskap	9	339 477	334 078
Andre kortsiktige fordringer		601	890
Sum fordringer		340 627	335 288
Bankinnskudd	7	1 003	14 374
Sum omløpsmidler		341 630	349 662
SUM EIENDELER		1 582 053	1 449 024




Balanse			
VestenFjeldske Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	90 349	90 349
Overkurs	6	197 213	197 213
Sum innskutt egenkapital		287 563	287 563
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	130 284	122 476
Sum opptjent egenkapital		130 284	122 476
Sum egenkapital		417 846	410 039
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	4	21 671	16 683
Sum avsetning for forplikelser		21 671	16 683
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	120 400	776 209
Gjeld til konsernselskap	9	252	271
Sum langsiktig gjeld		120 652	776 480
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	915 414	181 517
Leverandørgjeld		1 611	4 898
Skattetrekk og andre trekk		1 079	455
Utbytte	6	45 175	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	55 337	53 582
Annen kortsiktig gjeld		3 268	5 371
Sum kortsiktig gjeld		1 021 883	245 822
Sum gjeld		1 164 206	1 038 985
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 582 053	1 449 024

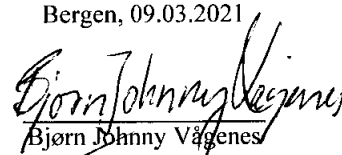


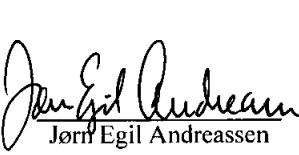
Balanse

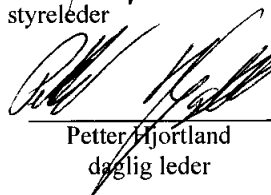
VestenFjeldske Eiendom AS

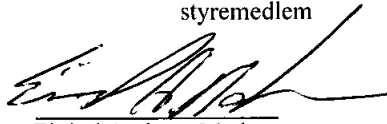
Bergen, 09.03.2021


Ingolv Høyland
styreleder


Bjørn Johnny Vågenes
styremedlem


Jørr Egil Andreassen
styremedlem


Petter Hjørtland
daglig leder


Eivind Andreas Madsen
styremedlem



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

VestenFjeldske Eiendom AS ble stiftet den 19.01.2000 med en aksjekapital på 40 mill.

VestenFjeldske Eiendom AS eies 71,39 % av REITAN EIENDOM AS som er en del av konsernet REITAN EIENDOM. Konsernregnskapet kan fåes utlevert ved å henvende seg til REITAN EIENDOM sitt hovedkontor i Trondheim.

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

Det er utarbeidet en årsberetning som representerer styrets redegjørelse av årsregnskapet. Dette er ikke en årsberetning satt opp i samsvar med RL§3-3a da reglene for små foretak er lagt til grunn.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Driftsinntekter og kostnader

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, REITAN EIENDOM AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av oppjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når denne er lavere.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening.

Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader <i>Beløp i NOK tusen</i>	2020	2019
Lønninger	4 810	4 893
Arbeidsgiveravgift	704	819
Pensjonskostnader	360	432
Andre lønnsrelaterte ytelser	70	116
Sum	5 944	6 259

Gjennomsnittlig antall ansatte 6 6

Godtgjørelse <i>Beløp i NOK tusen</i>	Daglig leder	Styret
Lønn	1 896	-
Annen godtgjørelse	100	-
Sum	1 996	-

Det er etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonshonorarer <i>Beløp i NOK tusen</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	134	117
Andre attestasjonstjenester	-	-
Annen bistand	-	37
Sum godtgjørelse til revisor	134	154

Tall er eks.mva (dog er tallene delvis inkl. mva grunnet forholdsmessig fradrag mva).

Note 3 Spesifikasjon av anleggsmidler

<i>Beløp i NOK tusen</i>	Ikke avskrivbare anleggsmidler	Biler, inventar, kontor-maskiner	Anlegg under utførelse	Bygning og teknisk anlegg	Asfalt og Utomhusanlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	63	5 378	92 238	552 866	-	55 354	705 899
Tilgang	-	5 930	-	90 768	51	-	96 749
Avgang	-	-	85 674	-	-	-	85 674
Anskaffelseskost 31.12.	63	11 308	6 563	643 634	51	55 354	716 974
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	1 807	-	62 243	-	-	64 050
Balanseført verdi 31.12.	63	9 502	6 563	581 391	51	55 354	652 924
Årets avskrivninger	-	944	-	9 938	-	-	10 882
Avskrivningstid	Ingen avsk.	3-10 år	Ingen avsk.	10-100 år	10 år	Ingen avsk.	



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad <i>Beløp i NOK tusen</i>	2020	2019	
Betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skatt	4 989	4 413	
Skattekostnad	4 989	4 413	
Betalbar skatt i årets skattekostnad	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	57 971	20 687	
Endring i midlertidig forskjell	-26 485	-42 972	
Skattefri gevinst ved salg aksjer	-36 201	-	
Permanente forskjeller	3	-1 538	
Endring fremførbart underskudd	4 712	23 823	
Grunnlag betalbar skatt	-	-	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	-	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	-	-	
Betalbar skatt i balansen	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Spesifikasjon av Midlertidige forskjeller	Endring	2020	2019
Driftsmidler	-25 216	222 442	197 226
Utestående fordringer	-144	-	-144
Finansielle instrumenter	-652	790	138
Gevinst/tapskonto	171	576	747
Avsetning forpliktelse	-645	-	-645
Underskudd til fremføring	4 712	-35 938	-31 226
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		187 869	166 096
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-903	89 364	90 267
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	22 676	98 505	75 830
Utsatt skatt 22%	4 989	21 671	16 683

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 90 349 269 består av 90 349 269 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjeelere	Antall aksjer	Eierandel
REITAN EIENDOM AS	64 499 556	71,39 %
Øvrige aksjonærer (eierpost<5%)	25 849 713	28,61 %
Sum	90 349 269	100,00 %

Daglig leder Petter Hjortland eier 0,95% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Petter Hjortland AS.

Styremedlem Bjørn Johnny Vågenes eier 2,23% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Bjørn Johnny Vågenes AS.

Madsen Holding AS, som styremedlem Eivind Andreas Madsen er deleier i, eier 1,35% av aksjene.

Bai AS, som styrets leder Ingolv Høyland er deleier i, eier 1,94% av aksjene.

Styremedlem Jørn Egil Andreassen eier 0,65% av aksjene gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Egenkapital *Beløp i NOK tusen*

	Aksejekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.19	90 349	197 213	122 476	410 038
Avsatt utbytte	-	-	-45 175	-45 175
Årets resultat	-	-	52 982	52 982
Egenkapital pr 31.12.20	90 349	197 213	130 284	417 846

Note 7 Bundne midler

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 345 tusen. Skyldig skattetrekk pr 31.12.20 er NOK 220 tusen.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantiforpliktelser

Gjeld til kredittinstitusjoner <i>Beløp i NOK tusen</i>	2020	2019
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12	915 414	181 517
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12	120 400	776 209
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	-	-

Gjeld som er sikret ved pant o.l. *Beløp i NOK tusen*

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 035 814	957 726
Sum	1 035 814	957 726

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld *Beløp i NOK tusen*

	2020	2019
Tomter, bygninger	643 359	648 153
Sum	643 359	648 153

Kredittinstitusjonene som selskapet har gjeld til har i tillegg pant i fast eiendom i flg. datterselskaper:

<i>Beløp i NOK tusen</i>	Bokført verdi 31.12.20
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	245 971
Strandgaten 9 AS	70 127
Vågsplassen Eiendom AS	196 131
Fanatorget AS	65 808
Hvite Hus AS	53 221
Eldoradogården Utvikling AS	63 114
Sum bokført verdi pr. 31.12.20	694 372

Samlet bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet i datterselskapenes selskapsregnskaper er kr 694 372. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier oppgitt ovenfor er hentet fra selskapsregnskapene til datterselskapene på de pantsatte eiendommene, og at disse er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Det er gitt en betjeningsgaranti overfor Sparebanken Vest, knyttet til bankens lån til Nyborg Handelspark Holding AS. Betjeningsgarantien er kun knyttet til betjening av lånets renter. Selskapet har på vegne av Paradis Utvikling AS pr 31.12.20 stilt en solidarisk garanti til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova på kr 18 198. Selskapet har også stilt en selvskyldnerkausion på kr 20 000 ovenfor Handelsbanken. Kausjonen er stilt som sikkerhet ovenfor Handelsbanken sitt lån i Paradis Utvikling AS.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 9 Mellomværende

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2020	2019	2020	2019
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	-	-	15 131	15 178
Frekhaug Butikksenter AS	-	-	-	382
Fanatorget AS	-	-	5 849	5 173
Strandgaten 9 AS	-	37 489	2 393	-
Hvite Hus AS	56 636	-	-	-
Eldoradogården Utvikling AS	58 292	-	-	-
Konserninterne kundefordringer	-	-	1 408	346
REITAN EIENDOM AS (konsernkontoordning)	-	-	314 695	312 999
Sum	114 928	37 489	339 477	334 078

Kortsiktig fordring hos foretak i samme konsern pr. 31.12.20 gjelder avsatt konsernbidrag, saldo på konsernkontoordning og konserninterne kundefordringer mot diverse selskaper på til sammen NOK 1 408 tusen.

Tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2020	2019	2020	2019
Paradis Utvikling AS	15 512	15 037	-	-
Nyborg Handelspark Holding AS	560	-	-	-
Sum	16 072	15 037	-	-

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
REITAN EIENDOM AS	-	-	54 663	53 201
Reitan Eiendom Drift AS	-	-	673	-
FSN Invest AS	252	271	-	-
Sum	252	271	55 337	53 201

Det er ikke stilt pant eller annen sikkerhet for konserninterne lån.

Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Note 10 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eier- andel i %	Stemme- andel i %	Forretnings- kontor	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
				2020	31.12.20	31.12.20
Fanatorget AS	100 %	100 %	Bergen	585	27 206	59 502
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	100 %	100 %	Bergen	12 422	71 412	68 584
FSN Invest AS	100 %	100 %	Bergen	-491	2 800	606
Prærien Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	-28	513	140
Stryn Egedomselskap AS	80 %	80 %	Bergen	1 891	28 583	11 404
Vågsplassen Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	2 156	144 832	151 455
Strandgaten 9 AS	100 %	100 %	Bergen	1 981	26 369	72 793
Hvite Hus AS	100 %	100 %	Bergen	-	-2 511	18 166
Eldoradogården Utvikling AS	100 %	100 %	Bergen	-	3 521	54 702
Sum						437 353

VestenFjeldske Eiendom AS har i 2020 kjøpt samtlige aksjer i Eldoradogården Utvikling AS og Hvite Hus AS. Resultat 2020 representerer resultatet i vår eiertid og egenkapital er basert på estimert balanse på oppkjøpstidspunkt.

VestenFjeldske Eiendom AS har i 2020 solgt samtlige aksjer i Frekhaug Butikksenter AS og Skulestadmo Eiendom AS.

Det er utstedt en selgerkreditt til Prospective AS på 3 mill ifm salg av Frekhaug Butikksenter AS.

Selskapet har i 2020 mottatt kr 23,4 mill i konsernbidrag fra ulike datterselskaper.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 10 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap - forts.

Aksjer i tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eier- andel i %	Stemme- andel i %	Forretnings- kontor	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.20	Bokført verdi 31.12.20
Nyborg Handespark Holding AS	35 %	35 %	Bergen	-884	25 766	10 518
Paradis Utvikling AS	50 %	50 %	Bergen	68 399	73 042	5 598
Sum						16 115

Note 11 Renteskringer

Selskapet har flere låneavtaler med flyende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for rentekninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.20:

Motpart <i>Beløp i NOK Tusen</i>	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
SPV Markets	50 000	29.08.2011	29.08.2021	3,83 %
Danske Bank	100 000	18.06.2019	30.04.2029	1,86 %
Handelsbanken Capital Markets	100 000	18.07.2019	18.07.2029	1,91 %
Danske Bank	100 000	19.08.2019	31.07.2029	1,48 %

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

VestenFjeldske Eiendom AS leier ut flere lokaler til selskaper innen Reitangruppen konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Selskapet har bidratt med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det er utarbeidet skriftlige låneavtaler mellom de aktuelle partene. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til REITAN EIENDOM behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet kjøper forretningsfører tjenester fra REITAN EIENDOM AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Selskapet selger administrasjons-, forvaltnings- og vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Etter regnskapsårets slutt er det inngått avtale om salg av eiendommen Vågsallmenningen 6 i Bergen sentrum. Transaksjonen er planlagt gjennomført i 2. kvartal 2021. Det er også inngått avtale om kjøp eiendommene Vestre Torggaten 5, 7 og 9, samt Håkonsgaten 28 A i Bergen sentrum.

Utover dette har det ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestenfjeldske Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestenfjeldske Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll 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.

Trondheim, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestenfjeldske Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnrøkke: NLTA7-3CUQA-8XTTV-D2YOV-SIGJQ-OEA8M



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-09 16:57:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: NLTAT7-3CUQA-8XTTV-D2YOV-SIGJQ-OEA8M

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>