



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 063 424
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VEST PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Karmsundgata 178 5527 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Knut Henderson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.09.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 458	1 430 830
Sum inntekter		1 508 458	1 430 830
Kostnader			
Varekostnad			15 720
Avskrivning	2	218 085	229 316
Annen driftskostnad	3	704 839	843 980
Sum kostnader		922 924	1 089 015
Driftsresultat		585 534	341 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 077	2 512
Sum finansinntekter		2 077	2 512
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 030 000	
Annen finanskostnad		726 904	526 547
Sum finanskostnader		2 756 904	526 547
Netto finans		-2 754 828	-524 035
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 169 294	-182 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	247 742	-40 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 417 036	-142 131
Årsresultat		-2 417 036	-142 131
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 417 036	-142 131
Sum overføringer og disponeringer		-2 417 036	-142 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		247 742
Sum immaterielle eiendeler			247 742
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6, 6, 6	19 770 979	19 717 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	95 988	174 244
Sum varige driftsmidler		19 866 968	19 892 136
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		3 009 949	5 039 949
Sum finansielle anleggsmidler		3 009 949	5 039 949
Sum anleggsmidler		22 876 917	25 179 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 453	42 829
Andre fordringer		50 929	2 405 893
Sum fordringer		70 382	2 448 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 978	
Sum omløpsmidler		134 360	2 448 722
SUM EIENDELER		23 011 277	27 628 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 986 930	1 986 930
Sum innskutt egenkapital		2 016 930	2 016 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-3 282 325	-865 289
Sum opptjent egenkapital		-3 282 325	-865 289
Sum egenkapital	8	-1 265 395	1 151 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 552 491	10 896 997
Sum annen langsiktig gjeld		10 552 491	10 896 997
Sum langsiktig gjeld		10 552 491	10 896 997
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			48
Leverandørgjeld		25 789	27 984
Skyldige offentlige avgifter		10 784	
Annen kortsiktig gjeld		13 687 608	15 551 880
Sum kortsiktig gjeld		13 724 181	15 579 912
Sum gjeld		24 276 672	26 476 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 011 277	27 628 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 748078

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 063 424
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEST PROPERTY AS
Forretningsadresse: Karmsundgata 178
5527 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Henderson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.09.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.09.2024

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



Organisasjonsnr: 919 063 424
VEST PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 458	1 430 830
Sum inntekter		1 508 458	1 430 830
Kostnader			
Varekostnad			15 720
Avskrivning	2	218 085	229 316
Annen driftskostnad	3	704 839	843 980
Sum kostnader		922 924	1 089 015
Driftsresultat		585 534	341 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 077	2 512
Sum finansinntekter		2 077	2 512
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 030 000	
Annen finanskostnad		726 904	526 547
Sum finanskostnader		2 756 904	526 547
Netto finans		-2 754 828	-524 035
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	247 742	-40 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 417 036	-142 131
Årsresultat		-2 417 036	-142 131
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 417 036	-142 131
Sum overføringer og disponeringer		-2 417 036	-142 131



Organisasjonsnr: 919 063 424
VEST PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		247 742
Sum immaterielle eiendeler			247 742
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6, 6,	19 770 979	19 717 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	95 988	174 244
Sum varige driftsmidler		19 866 968	19 892 136
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		3 009 949	5 039 949
Sum finansielle anleggsmidler		3 009 949	5 039 949
Sum anleggsmidler		22 876 917	25 179 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 453	42 829
Andre fordringer		50 929	2 405 893
Sum fordringer		70 382	2 448 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 978	
Sum omløpsmidler		134 360	2 448 722
SUM EIENDELER		23 011 277	27 628 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 986 930	1 986 930
Sum innskutt egenkapital		2 016 930	2 016 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-3 282 325	-865 289



Sum opptjent egenkapital		-3 282 325	-865 289
Sum egenkapital	8	-1 265 395	1 151 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	10 552 491	10 896 997
Sum annen langsiktig gjeld		10 552 491	10 896 997
Sum langsiktig gjeld		10 552 491	10 896 997
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			48
Leverandørgjeld		25 789	27 984
Skyldige offentlige avgifter		10 784	
Annen kortsiktig gjeld		13 687 608	15 551 880
Sum kortsiktig gjeld		13 724 181	15 579 912
Sum gjeld		24 276 672	26 476 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 011 277	27 628 549



Organisasjonsnr: 919 063 424
VEST PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3000.00	10.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Paloma Holding AS	3000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	3000.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.


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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 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 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 12. september 2024

KPMG AS


Kjétil Tørring
Sfatsautorisert revisor



Vest Property AS

Noter til regnskapet for 2023

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. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. 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.

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 ikke iht god regnskapsskikk for små foretak.



Vest Property AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Faste tekniske installasjoner	Driftsløspøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 876 799	1 942 530	422 375	21 241 704
Tilgang kjøpte driftsmidler	192 916	0	0	192 916
Anskaffelseskost 31.12.	19 069 715	1 942 530	422 375	21 434 620
Akk.avskrivning 31.12.	-1 050 377	-190 890	-326 386	-1 567 653
Balanseført pr. 31.12.	18 019 338	1 751 640	95 989	19 866 967
Årets avskrivninger	-139 829	0	-78 256	-218 085
Økonomisk levetid	25 år	10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Selskapet har ikke hatt kostnader til revisjon i 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	247 742	-40 089
Årets totale skattekostnad	<u>247 742</u>	<u>-40 089</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 169 293	-182 222
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	2 030 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	103 665	229 580
Alminnelig inntekt	-35 628	47 358
Anvendt fremførbart underskudd	0	-47 358
Årets skattegrunnlag	<u>-35 628</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-621 111	-467 446
Utestående fordringer	-16 000	-66 000
Sum	<u>-637 111</u>	<u>-533 446</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-628 281	-592 653
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 265 392	-1 126 099
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 265 392	0
Sum	<u>0</u>	<u>-1 126 099</u>



Vest Property AS

Noter til regnskapet for 2023

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 0 -247 742

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht god regnskapsskikk for små foretak.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	1 986 930	-865 289	1 151 641
Årsresultat	0	0	-2 417 035	-2 417 035
Egenkapital 31.12.	30 000	1 986 930	-3 282 324	-1 265 394

Aksjekapitalen er tapt.

Note 6 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld

	2023	2022
Lån Haugesund Sparebank	10 552 491	10 896 997

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Kombinert bygg Skåregata 135	11 280 315	11 087 399
Kombinert bygg Haraldsgata 151	5 341 720	5 341 720
Kombinert bygg Strandgata 150	3 148 944	3 288 773
Sum	19 770 979	19 717 892

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Paloma Holding AS	3 000	100 %	100 %

Note 8 - Usikkerhet om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet har negativ egenkapital som følge av nedskrivning av aksjer i 2023. I tillegg går selskapet med underskudd. Selskapet har svak likviditet og kan på grunn av dette være avhengig av andre selskaper i konsernet for å dekke sine løpende forpliktelser, i form av lån eller konsernbidrag.

Styret har innhentet en verditakst for eiendommene for en tid tilbake som totalt sett overstiger bokførte



Vest Property AS

Noter til regnskapet for 2023

verdier og verdijustert egenkapital er høyere enn bokført egenkapital.

Styret har ikke identifisert noen negativ utvikling av prisingen på eiendommene siden eksterne takster ble innhentet.

Ledelsen mener ut fra dette at det er vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Våren 2024 ble det gjennomført en forenklet mor-/datterfusjon mellom Vest Property AS og Hendersons Eiendom AS. Fusjonen ble gjennomført som en vederlagsfri fusjon iht aksjelovens kap. 13. Regnskapsmessig virkningstidspunkt for fusjonen var 01.01.2024 og fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.