



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 641 228
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Fyllingen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		957 168	940 272
Sum inntekter		957 168	940 272
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	191 398	199 343
Sum kostnader		191 398	199 343
Driftsresultat		765 770	740 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 870	10 105
Annen finansinntekt		2 361	1 872
Sum finansinntekter		12 231	11 977
Annen finanskostnad		244 421	248 635
Sum finanskostnader		244 421	248 635
Netto finans		-232 190	-236 658
Ordinært resultat før skattekostnad		533 580	504 271
Skattekostnad på ordinært resultat	7	117 388	110 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 192	393 331
Årsresultat		416 192	393 331
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	416 192	393 331
Sum overføringer og disponeringer		416 192	393 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 706 272	15 706 272
Sum varige driftsmidler		15 706 272	15 706 272
Sum anleggsmidler		15 706 272	15 706 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	1 000	1 000
Fordringer			
Kundefordringer		296 816	235 732
Andre fordringer	5	2 322 111	2 606 775
Sum fordringer		2 618 927	2 842 507
Sum omløpsmidler		2 619 927	2 843 507
SUM EIENDELER		18 326 199	18 549 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 769 568	2 769 568
Sum opptjent egenkapital		2 769 568	2 769 568
Sum egenkapital		2 869 568	2 869 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 912 969	15 130 637
Sum annen langsiktig gjeld		14 912 969	15 130 637
Sum langsiktig gjeld		14 912 969	15 130 637
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1	44 126
Annen kortsiktig gjeld	5	543 661	505 448
Sum kortsiktig gjeld		543 662	549 574
Sum gjeld		15 456 631	15 680 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 326 199	18 549 779



Vestbo Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Vestbo Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>957 168</u>	<u>940 272</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>191 398</u>	<u>199 343</u>
Driftsresultat		<u>765 770</u>	<u>740 929</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 870	10 105
Annen finansinntekt		2 361	1 872
Annen finanskostnad		<u>244 421</u>	<u>248 635</u>
Netto finansposter		<u>-232 190</u>	<u>-236 658</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>533 580</u>	<u>504 271</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>117 388</u>	<u>110 940</u>
Årsresultat		<u>416 192</u>	<u>393 331</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	<u>416 192</u>	<u>393 331</u>



Vestbo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 706 272	15 706 272
Sum varige driftsmidler		<u>15 706 272</u>	<u>15 706 272</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 706 272</u>	<u>15 706 272</u>
Omløpsmidler			
Varer	3	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		296 816	235 732
Andre fordringer	5	<u>2 322 111</u>	<u>2 606 775</u>
Sum fordringer		<u>2 618 927</u>	<u>2 842 507</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 619 927</u>	<u>2 843 507</u>
Sum eiendeler		<u>18 326 199</u>	<u>18 549 779</u>




Vestbo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	2 769 568	2 769 568
Sum opptjent egenkapital		<u>2 769 568</u>	<u>2 769 568</u>
Sum egenkapital		<u>2 869 568</u>	<u>2 869 568</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 912 969	15 130 637
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 912 969</u>	<u>15 130 637</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1	44 126
Annen kortsiktig gjeld	5	543 661	505 448
Sum kortsiktig gjeld		<u>543 662</u>	<u>549 574</u>
Sum gjeld		<u>15 456 631</u>	<u>15 680 211</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>18 326 199</u>	<u>18 549 779</u>

31. desember 2020
Bergen, 8. mars 2021


Tore Fyllingen
Styrets leder


Kenneth Lund Larsen
Styremedlem



Vestbo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et datterselskap til VESTBO BBL. VESTBO BBL utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til: VESTBO BBL, postboks 1947 Nordnes, 5917 Bergen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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.

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.

Prosjekter/varelager

Varelageret består av tomteareal og nedlagte reguleringskostnader. Ferdig regulerte tomter vil bli solgt til utbyggere. Beholdningen er oppført i balansen til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er antatt salgspris fretrukket salgskostnader.



Vestbo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader og Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	12 900	12 700
Andre tjenester	5 900	5 700
Sum	<u>18 800</u>	<u>18 400</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varer

Tomteareal for salg	1 000	1 000
---------------------	-------	-------

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2020	15 706 272
Anskaffelseskost 31.12.2020	15 706 272
Balanseført pr. 31.12.2020	15 706 272 ✓

Dette er en boligeiendom for utleie. Eiendommen vedlikeholdes løpende slik at det ikke forekommer noen løpende verdireduksjon. Basert på dette foretas det ikke avskrivninger. Dersom virkelig verdi er lavere enn kostprisen vil det bli foretatt nedskrivning.

I forbindelse med kjøpet av eiendommen i 2017 mottok selskapet et tilskudd fra Husbanken på NOK 3 981 000. Tilskuddet er nettoført mot opprinnelig kostpris. Tilskuddet er betinget av at eiendommen leies ut iht formålet i 20 år.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2020	2019
Andre fordringer	✓ 2 322 111	2 606 775
Gjeld	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld (konsernbidrag)	✓ 533 580	504 271



Vestbo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	✓13 735 112	13 949 113
<i>Gjeld som er sikret med pant</i>		
Langsiktig gjeld	✓14 912 969	15 130 637
<i>Bokført verdi på driftsmidler stilt som sikkerhet for gjeld</i>		
Varige driftsmidler	✓15 706 272	15 706 272

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	117 388	110 940
Årets totale skattekostnad	✓117 388	110 940
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	533 580	504 271
Alminnelig inntekt	533 580	504 271
Ytet konsernbidrag	✓-533 580	-504 271
Årets skattegrunnlag	0	0

Note 8 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	balanseført
Ordinære aksjer	50	2 000	100 000
	Sum	Eierandel	Stemmeandel
VESTBO BBL	50	100 %	100 %

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	2 769 568	2 869 568
Årsresultat	0	416 192	416 192
Avgitt konsernbidrag	0	-416 192	-416 192
Egenkapital 31.12.2020	100 000	2 769 568	2 869 568 ✓



Vestbo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Vurdering effekter av Covid-19

Selskapet har ikke opplevd store effekter av Covid-19. Omfanget og varigheten av Covid-19 er fremdeles usikker, det kan derfor være en viss usikkerhet rundt hvilken innvirkning dette vil ha fremover ved vedvarende utbrudd. Styret vurderer situasjonen forløpende og gjør de tiltak som er nødvendige.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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 Vestbo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvikle 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. Betyrrende 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.

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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 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.

Bergen, 10. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B4FKC-KNEAW-88JL5-HJQ5X-Y316S-MYOF4



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-03-10 20:21:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: B4FKC-KNEAW-88JL5-HJQ5X-Y316S-MYOF4

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>