



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 205 807  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kenneth Lund Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2024               | 2023              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                    |                   |
| Salgsinntekt                                 |      | 5 805 972          | 740 931           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>5 805 972</b>   | <b>740 931</b>    |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                    |                   |
| Varekostnad                                  |      | 1 545 951          | 6 135 789         |
| Lønnskostnad                                 | 2    | 7 456 414          | 1 286 159         |
| Avskrivning                                  | 3    | 60 000             | 10 000            |
| Annen driftskostnad                          | 2    | 3 070 934          | 541 931           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>12 133 299</b>  | <b>7 973 879</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-6 327 327</b>  | <b>-7 232 948</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                    |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |      | 1 798 803          |                   |
| Annen finansinntekt                          |      | 3 677 965          | 52 865            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>5 476 768</b>   | <b>52 865</b>     |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler        | 4    | 15 975 993         |                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |      | 12 074 683         | 1 735 191         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>28 050 676</b>  | <b>1 735 191</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-22 573 908</b> | <b>-1 682 326</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-28 901 235</b> | <b>-8 915 274</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 5    | -2 843 553         | -1 960 084        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                    |                   |
| Overføringer annen egenkapital               | 6    | -26 057 682        | -6 955 190        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 5    | 4 182 427          | 1 338 874          |
| Goodwill  | 3    | 230 000            | 290 000            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>4 412 427</b>   | <b>1 628 874</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 7    | 11 452 205         | 11 441 065         |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 4    | 37 192 030         | 5 148 000          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7    | 63 387 470         | 63 387 470         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4    | 77 059 187         | 48 103 015         |
| Andre fordringer  |      | 6 127 183          |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>195 218 075</b> | <b>128 079 550</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>199 630 502</b> | <b>129 708 424</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Sum varer</b>  | 8    | <b>28 528 926</b>  | <b>60 891 848</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   | 4    | 1 277 312          | 926 164            |
| Andre fordringer  | 4    | 26 314 665         | 8 000 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>27 591 977</b>  | <b>8 926 164</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              | 9    | <b>1 424 430</b>   | <b>1 830 323</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>57 545 333</b>  | <b>71 648 335</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>257 175 835</b> | <b>201 356 759</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |       |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 6, 10 | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Overkurs                          | 6     | 5 580              | 5 580              |
| Annen innskutt egenkapital        | 6     | 365 918            | 423 600            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |       | <b>3 371 498</b>   | <b>3 429 180</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |       | <b>3 371 498</b>   | <b>3 429 180</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 4     | 250 639 685        | 194 176 777        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>250 639 685</b> | <b>194 176 777</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>250 639 685</b> | <b>194 176 777</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 4     | 1 652 494          | 2 591 053          |
| Skyldige offentlige avgifter      | 9     | 847 166            | 481 249            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 4, 4  | 664 992            | 678 500            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>3 164 652</b>   | <b>3 750 802</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>253 804 337</b> | <b>197 927 579</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>257 175 835</b> | <b>201 356 759</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 676605

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 205 807  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 196  
5004 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kenneth Lund Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.07.2025



Organisasjonsnr: 932 205 807  
VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                    |                   |
| Salgsinntekt                                 |             | 5 805 972          | 740 931           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>5 805 972</b>   | <b>740 931</b>    |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                    |                   |
| Varekostnad                                  |             | 1 545 951          | 6 135 789         |
| Lønnskostnad                                 | 2           | 7 456 414          | 1 286 159         |
| Avskrivning                                  | 3           | 60 000             | 10 000            |
| Annen driftskostnad                          | 2           | 3 070 934          | 541 931           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>12 133 299</b>  | <b>7 973 879</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-6 327 327</b>  | <b>-7 232 948</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                    |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |             | 1 798 803          |                   |
| Annen finansinntekt                          |             | 3 677 965          | 52 865            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>5 476 768</b>   | <b>52 865</b>     |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler        | 4           | 15 975 993         |                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |             | 12 074 683         | 1 735 191         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>28 050 676</b>  | <b>1 735 191</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-22 573 908</b> | <b>-1 682 326</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                    |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 5           | -2 843 553         | -1 960 084        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                    |                   |
| Overføringer annen egenkapital               | 6           | -26 057 682        | -6 955 190        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-26 057 682</b> | <b>-6 955 190</b> |



Organisasjonsnr: 932 205 807  
VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |                  |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Utsatt skattefordel               | 5 | 4 182 427        | 1 338 874        |
| Goodwill                          | 3 | 230 000          | 290 000          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>4 412 427</b> | <b>1 628 874</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap                                 | 7 | 11 452 205         | 11 441 065         |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 4 | 37 192 030         | 5 148 000          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7 | 63 387 470         | 63 387 470         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4 | 77 059 187         | 48 103 015         |
| Andre fordringer  |   | 6 127 183          |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |   | <b>195 218 075</b> | <b>128 079 550</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |   | <b>199 630 502</b> | <b>129 708 424</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

|                  |          |                   |                   |
|------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum varer</b> | <b>8</b> | <b>28 528 926</b> | <b>60 891 848</b> |
|------------------|----------|-------------------|-------------------|

##### Fordringer

|                       |   |                   |                  |
|-----------------------|---|-------------------|------------------|
| Kundefordringer       | 4 | 1 277 312         | 926 164          |
| Andre fordringer      | 4 | 26 314 665        | 8 000 000        |
| <b>Sum fordringer</b> |   | <b>27 591 977</b> | <b>8 926 164</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |          |                  |                  |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> | <b>9</b> | <b>1 424 430</b> | <b>1 830 323</b> |
|--|----------|------------------|------------------|

#### Sum omløpsmidler

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>57 545 333</b> | <b>71 648 335</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

### SUM EIENDELER

|  |  |                    |                    |
|--|--|--------------------|--------------------|
|  |  | <b>257 175 835</b> | <b>201 356 759</b> |
|--|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                            |       |           |           |
|----------------------------|-------|-----------|-----------|
| Aksjekapital               | 6, 10 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Overkurs                   | 6     | 5 580     | 5 580     |
| Annen innskutt egenkapital | 6     | 365 918   | 423 600   |



|                                   |      |                    |                    |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>3 371 498</b>   | <b>3 429 180</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>3 371 498</b>   | <b>3 429 180</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 4    | 250 639 685        | 194 176 777        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>250 639 685</b> | <b>194 176 777</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>250 639 685</b> | <b>194 176 777</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 4    | 1 652 494          | 2 591 053          |
| Skyldige offentlige avgifter      | 9    | 847 166            | 481 249            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 4, 4 | 664 992            | 678 500            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>3 164 652</b>   | <b>3 750 802</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>253 804 337</b> | <b>197 927 579</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>257 175 835</b> | <b>201 356 759</b> |



Organisasjonsnr: 932 205 807  
VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS

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

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u>           | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer              | 3000.00            | 1000.00              | 3000000.00           |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| Vestbo BBL                   | 3000.00            | 100.00%              | Ordinære aksjer      |
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                              | 3000.00            | 100.00%              |                      |

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 5720098.00   | 978525.00        |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 997906.00    | 139164.00        |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 647059.00    | 130980.00        |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 91351.00     | 37490.00         |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 7456414.00   | 1286159.00       |

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

| <u>Ledende person</u>             | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Daglig leder                      | 1467455.00  | 172206.00           | 30218.00             |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|                                   | 1467455.00  | 172206.00           | 30218.00             |



Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

## Note

### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 54500.00     |                  |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 21000.00     |                  |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 75500.00     |                  |

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
4.30

## Note

7

### 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> |
|----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Nedre Nøttveit Eiendom AS  | 50.00%           | 50.00%             | 5525019.00         | 1126645.00      |
| Hatlandsåsen Utbygging AS  | 100.00%          | 100.00%            | -11697467.00       | -11727467.00    |
| Åtun Utbygging AS          | 100.00%          | 100.00%            | 29053.00           | -947.00         |
| Råtoppen Utbygging AS      | 100.00%          | 100.00%            | -13067.00          | -43067.00       |
| Bandadalen 2 Utbygging AS  | 50.00%           | 50.00%             | 748763.00          | 725448.00       |
| BOIOS AS                   | 50.00%           | 50.00%             | 6121767.00         | 1096489.00      |
| Nye Straume Sjøfront AS    | 33.33%           | 33.33%             | 90198712.00        | 6072318.00      |
| Kvassnesvegen Utvikling AS | 50.00%           | 50.00%             | 37614180.00        | 25664.00        |
| Florvåg Utbygging AS       | 50.00%           | 50.00%             | -29343009.00       | -3862807.00     |
| Storholmen Askøy AS        | 50.00%           | 50.00%             | 199414.00          | -52095.00       |
| Nordnes Ende AS            | 33.50%           | 33.50%             | -9778554.00        | -1785272.00     |

Ihht aksjonærvtalene knyttet til Nedre Nøttveit Eiendom AS og Bandadalen Utbygging 2 AS har Vestbo Eiendomsutvikling AS krav på å oppnevne styreleder. Som følge av dette har selskapet kontroll på





**Vestbo Eiendomsutvikling AS**

---

## **Årsrapport for 2024**

### **Årsberetning**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**



### Vestbo Eiendomsutvikling AS

#### Resultatregnskap

|   | Note | 2024               | 2023              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                    |                   |
| Salgsinntekt                              |      | 5 805 972          | 740 931           |
| Sum driftsinntekter                       |      | <u>5 805 972</u>   | <u>740 931</u>    |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Varekostnad                               |      | 1 545 951          | 6 135 789         |
| Lønnskostnad                              | 2    | 7 456 414          | 1 286 159         |
| Avskrivning                               | 3    | 60 000             | 10 000            |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 3 070 934          | 541 931           |
| Sum driftskostnader                       |      | <u>12 133 299</u>  | <u>7 973 879</u>  |
| Driftsresultat                            |      | <u>-6 327 327</u>  | <u>-7 232 948</u> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  |      | 1 798 803          | 0                 |
| Annen finansinntekt                       |      | 3 677 965          | 52 865            |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler     | 4    | 15 975 993         | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |      | <u>12 074 683</u>  | <u>1 735 191</u>  |
| Netto finansposter                        |      | <u>-22 573 908</u> | <u>-1 682 326</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>-28 901 235</u> | <u>-8 915 274</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 5    | <u>-2 843 553</u>  | <u>-1 960 084</u> |
| Årsresultat                               |      | <u>-26 057 682</u> | <u>-6 955 190</u> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                    |                   |
| Overføringer annen egenkapital            | 6    | -26 057 682        | -6 955 190        |



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

|   | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 5    | 4 182 427          | 1 338 874          |
| Goodwill  | 3    | 230 000            | 290 000            |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | <u>4 412 427</u>   | <u>1 628 874</u>   |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>                            |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap                               | 7    | 11 452 205         | 11 441 065         |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 4    | 37 192 030         | 5 148 000          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7    | 63 387 470         | 63 387 470         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4    | 77 059 187         | 48 103 015         |
| Andre fordringer  |      | 6 127 183          | 0                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | <u>195 218 075</u> | <u>128 079 550</u> |
| Sum anleggsmidler   |      | <u>199 630 502</u> | <u>129 708 424</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| Varer   | 8    | <u>28 528 926</u>  | <u>60 891 848</u>  |
| <i>Fordringer</i>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   |      | 1 277 312          | 926 164            |
| Andre fordringer  | 4    | <u>26 314 665</u>  | <u>8 000 000</u>   |
| Sum fordringer  |      | <u>27 591 977</u>  | <u>8 926 164</u>   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 9    | <u>1 424 430</u>   | <u>1 830 323</u>   |
| Sum omløpsmidler  |      | <u>57 545 333</u>  | <u>71 648 335</u>  |
| Sum eiendeler   |      | <u>257 175 835</u> | <u>201 356 759</u> |



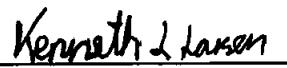
**Vestbo Eiendomsutvikling AS**

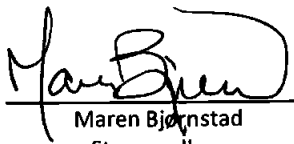
**Balanse pr. 31. desember**


|                               | Note  | 2024               | 2023               |
|-------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>            |       |                    |                    |
| <i>Innskutt egenkapital</i>   |       |                    |                    |
| Aksjekapital                  | 6, 10 | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Overkurs                      | 6     | 5 580              | 5 580              |
| Annen innskutt egenkapital    | 6     | 365 918            | 423 600            |
| Sum innskutt egenkapital      |       | <u>3 371 498</u>   | <u>3 429 180</u>   |
| Sum egenkapital               |       | <u>3 371 498</u>   | <u>3 429 180</u>   |
| <b>Gjeld</b>                  |       |                    |                    |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> |       |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld        | 4     | 250 639 685        | 194 176 777        |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>       |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld               |       | 1 652 494          | 2 591 053          |
| Skyldige offentlige avgifter  | 9     | 847 166            | 481 249            |
| Annen kortsiktig gjeld        | 4, 4  | 664 992            | 678 500            |
| Sum kortsiktig gjeld          |       | <u>3 164 652</u>   | <u>3 750 802</u>   |
| Sum gjeld                     |       | <u>253 804 337</u> | <u>197 927 579</u> |
| Sum egenkapital og gjeld      |       | <u>257 175 835</u> | <u>201 356 759</u> |

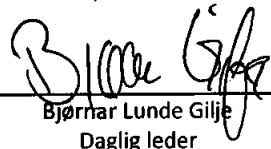
31. desember 2024  
Bergen, 12.mars 2025

  
Jørgen Pedersen  
Styreleder

  
Kenneth Lund Larsen  
Styremedlem

  
Maren Bjørnstad  
Styremedlem

  
Eirin Liby  
Styremedlem

  
Bjørnar Lunde Gilje  
Daglig leder



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

|  | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>       |      |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                                 |      | -28 901 235        | -8 915 274         |
| Ordinære avskrivninger                                     |      | 60 000             | 10 000             |
| Nedskrivning anleggsmidler                                 |      | 15 975 993         | 0                  |
| Endring i varelager, kundeordringer og leverandørgjeld     |      | 31 073 215         | -59 226 960        |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                     |      | 37 744             | 1 155 330          |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter           |      | <u>18 245 717</u>  | <u>-66 976 904</u> |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>         |      |                    |                    |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak |      | -11 140            | -74 828 535        |
| Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer               |      | 0                  | -290 000           |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter             |      | <u>-11 140</u>     | <u>-75 118 535</u> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>        |      |                    |                    |
| Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld              |      | 56 462 908         | 194 176 777        |
| Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital                      |      | 0                  | 3 000 000          |
| Inn-/utbetalinger av konsernbidrag                         |      | 8 000 000          | 0                  |
| Inn-/utbetalinger vedr lån til tilknytte/datterselskap     |      | -76 976 195        | -53 251 015        |
| Inn-/utbetalinger vedr lån til andre                       |      | -6 127 183         | 0                  |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter            |      | <u>-18 640 470</u> | <u>143 925 762</u> |
| Netto endring i likvider i året                            |      | -405 893           | 1 830 323          |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01                        |      | <u>1 830 323</u>   | <u>0</u>           |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12                       |      | <u>1 424 430</u>   | <u>1 830 323</u>   |



## **Vestbo Eiendomsutvikling AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2024**

#### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Vestbo Eiendomsutvikling AS er morselskap i et underkonsern til Vestbo BBL. Vestbo Eiendomsutvikling AS med datterselskaper inngår i Vestbo BBL AS sitt konsernregnskap. Vestbo Eiendomsutvikling AS utarbeider derfor ikke eget konsernregnskap i tråd med reglene i regnskapsloven § 3-7.

Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til: VESTBO BBL, postboks 1947 Nordnes, 5917 Bergen.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av tjenester 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varebeholdninger/Prosjekter*

Lageret består av prosjekter i egenregi under planlegging knyttet til boligbygging. Beholdningen bokføres til det laveste av virkelig verdi og kostpris.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### *Immaterielle eiendeler*

Immaterielle eiendeler som er kjøpt separat måles ved førstegangs innregning til kost. I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til kost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes minst én gang i året. Lineære avskrivninger brukes for immaterielle eiendeler da dette best reflekterer forbruket av eiendelene. Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og rapporteres som inntekter og kostnader på separate linjer i resultatregnskapet.

#### *Pensjoner*

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonspremie kostnadsføres løpende sammen med lønnskostnaden.

#### *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.

#### *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.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Lønnskostnader     | 2024             | 2023             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger          | 5 720 098        | 978 525          |
| Arbeidsgiveravgift | 997 906          | 139 164          |
| Pensjonskostnader  | 647 059          | 130 980          |
| Andre ytelser      | 91 351           | 37 490           |
| Sum                | <u>7 456 414</u> | <u>1 286 159</u> |

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4,3 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

|              | Lønn      | Pensjonsutgifter | Andre godtgjørelser |
|--------------|-----------|------------------|---------------------|
| Daglig leder | 1 467 455 | 172 206          | 30 218              |

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2024   |
|--|--------|
| Revisjon   | 54 500 |
| Annen finansiell revisjon                        | 12 500 |
| Skattemessig bistand                             | 8 500  |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Immaterielle eiendeler

|                                 | Goodwill       |
|---------------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2024  | 300 000        |
| Anskaffelseskost 31.12.2024     | 300 000        |
| Akk.avskrivninger 31.12.2024    | -70 000        |
| Balanseført verdi pr.31.12.2024 | <u>230 000</u> |
| Årets avskrivninger             | 60 000         |
| Avskrivningsplan                | Lineær<br>5 år |

Goodwill oppstod ved kjøp av utbyggingsavdelingen fra morselskapet 1. november 2023.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i>                                   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
|---|--------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern                     | 37 192 030         | 5 148 000         |
| Lån til tilknyttede selskap                         | 77 059 187         | 48 103 015        |
| Fordring på morselskapet vedr mottatt konsernbidrag | 26 000 000         | 8 000 000         |
| Sum   | <u>140 251 217</u> | <u>61 251 015</u> |

Lån til selskap i samme konsern renteberegnes med 5,5%.

Lån til tilknyttede selskap renteberegnes med mellom 5% og 6% avhengig av avtalen.

I løpet av året er det foretatt regnskapsmessige nedskrivninger med MNOK 16,0 vedrørende fordringer på datterselskap og tilknyttede selskap.

| <i>Gjeld</i>                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Langsiktig gjeld til Vestbo BBL | 250 639 685 | 194 176 777 |

Lånet fra morselskapet er ikke pantsikret. Renteberegnes med 5,5%. Lånet skal tilbakebetales basert på tilgjengelig likviditet i selskapet.

**Vestbo Eiendomsutvikling AS****Noter til regnskapet for 2024****Note 5 - Skatt**

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Endring utsatt skatt                        | -2 843 553        | -1 338 874        |
| Skatteeffekt av konsernbidrag               | 0                 | -621 210          |
| Årets totale skattekostnad                  | <u>-2 843 553</u> | <u>-1 960 084</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                    | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
|--|--------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                          | -28 901 235        | -8 915 275        |
| Permanente forskjeller                                       | 0                  | 5 801             |
| Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi | 15 975 993         | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller                           | -7 949 291         | 6 085 790         |
| Alminnelig inntekt   | <u>-20 874 533</u> | <u>-2 823 684</u> |
| Mottatt konsernbidrag  | 0                  | 2 823 684         |
| Årets skattegrunnlag   | <u>-20 874 533</u> | <u>0</u>          |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>       | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
|---|--------------------|-------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill                          | 38 000             | 50 000            |
| Varebeholdning                                      | 1 825 501          | -6 135 790        |
| Sum   | <u>1 863 501</u>   | <u>-6 085 790</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | <u>-20 874 533</u> | <u>-2 823 684</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12             | <u>-19 011 032</u> | <u>-8 909 474</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)              | -4 182 427         | -1 960 084        |
| Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag             | 0                  | 621 210           |
| Utsatt skatt i balansen                             | <u>-4 182 427</u>  | <u>-1 338 874</u> |

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

|                                 | <b>2024</b>       |
|---------------------------------|-------------------|
| 22% skatt av resultat før skatt | -6 358 272        |
| Permanente forskjeller (22%)    | 3 514 718         |
| Beregnet skattekostnad          | <u>-2 843 554</u> |

Effektiv skattesats \*)

9,8 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

**Note 6 - Egenkapital**

|                        | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen innskutt egenkapital</b> | <b>Sum</b>       |
|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 3 000 000           | 5 580           | 423 600                           | 3 429 180        |
| Årsresultat            | 0                   | 0               | -26 057 682                       | -26 057 682      |
| Mottatt konsernbidrag  | 0                   | 0               | 26 000 000                        | 26 000 000       |
| Egenkapital 31.12.2024 | <u>3 000 000</u>    | <u>5 580</u>    | <u>365 918</u>                    | <u>3 371 498</u> |



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap                   | Anskaffelses-<br>år | Kontor | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Resultat<br>2024 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>pr. 31.12 |
|---------------------------|---------------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Nedre Nøttveit Eiendom AS | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 1 126 645        | 5 525 019                | 11 326 210                 |
| Hatlandsåsen Utbygging AS | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -11 727 467      | -11 697 467              | 35 570                     |
| Åtun Utbygging AS         | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -947             | 29 053                   | 35 570                     |
| Råtoppen Utbygging AS     | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -43 067          | -13 067                  | 35 570                     |
| Bandadalen 2 Utbygging AS | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 725 448          | 748 763                  | 19 285                     |
| Sum                       |                     |        |                |                  | -9 919 388       | -5 407 699               | 11 452 205                 |

Ihht aksjonæravtalene knyttet til Nedre Nøttveit Eiendom AS og Bandadalen Utbygging 2 AS har Vestbo Eiendomsutvikling AS krav på å oppnevne styreleder. Som følge av dette har selskapet kontroll på disse selskapene gjennom styreleders dobbeltstemme. Selskapene klassifiseres derfor som datterselskap.

| Selskap                    | Anskaffelses-<br>år | Kontor | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Resultat<br>2024 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>pr. 31.12 |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| BOIOS AS                   | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 1 096 489        | 6 121 767                | 3 799 735                  |
| Nye Straume Sjøfront AS    | 2023                | Bergen | 33 %           | 33 %             | 6 072 318        | 90 198 712               | 29 816 936                 |
| Kvassnesvegen Utvikling AS | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 25 664           | 37 614 180               | 21 520 798                 |
| Florvåg Utbygging AS       | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | -3 862 807       | -29 343 009              | 1                          |
| Storholmen Askøy AS        | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | -52 095          | 199 414                  | 250 000                    |
| Nordnes Ende AS            | 2023                | Bergen | 34 %           | 34 %             | -1 785 272       | -9 778 554               | 8 000 000                  |
| Sum                        |                     |        |                |                  | 1 494 297        | 95 012 510               | 63 387 470                 |

Resultat og egenkapital i tilknyttede selskap viser 100% av beløpene fra årets regnskap.

#### Note 8 - Varer

|                                      | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Egenregiprosjekter under planlegging | 28 528 926 | 60 891 848 |

Varelageret vedrører boligprosjekter i egenregi under planlegging. Beholdningen er verdsatt til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

#### Note 9 - Bankinnskudd

|                                 | 2024    |
|---------------------------------|---------|
| Bundne skattetrekkmidler utgjør | 377 598 |



**Vestbo Eiendomsutvikling AS**

---

**Noter til regnskapet for 2024**

**Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Balanseført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 3 000         | 1 000            | 3 000 000          |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|            | <b>Ordinære aksjer</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Vestbo BBL | 3 000                  | 100 %            | 100 %              |



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vestbo Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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 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. Feilinformasjonen 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:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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.

Bergen, 20. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X9CD-GE7WO-TTRYV-QMBJ9-1SSBQ-VKOCJ



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 22:45:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XC9CD-GE7WO-TTRYV-QMBJ9-1SSBQ-VKOCJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Vestbo Eiendomsutvikling AS er morselskap i et underkonsern til Vestbo BBL. Vestbo Eiendomsutvikling AS med datterselskaper inngår i Vestbo BBL AS sitt konsernregnskap. Vestbo Eiendomsutvikling AS utarbeider derfor ikke eget konsernregnskap i tråd med reglene i regnskapsloven § 3-7.

Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til: VESTBO BBL, postboks 1947 Nordnes, 5917 Bergen.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av tjenester 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varebeholdninger/Prosjekter*

Lageret består av prosjekter i egenregi under planlegging knyttet til boligbygging. Beholdningen bokføres til det laveste av virkelig verdi og kostpris.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### *Immaterielle eiendeler*

Immaterielle eiendeler som er kjøpt separat måles ved førstegangs innregning til kost. I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til kost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes minst én gang i året. Lineære avskrivninger brukes for immaterielle eiendeler da dette best reflekterer forbruket av eiendelene. Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og rapporteres som inntekter og kostnader på separate linjer i resultatregnskapet.

#### *Pensjoner*

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonspremie kostnadsføres løpende sammen med lønnskostnaden.

#### *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.

#### *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.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Lønnskostnader     | 2024             | 2023             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger          | 5 720 098        | 978 525          |
| Arbeidsgiveravgift | 997 906          | 139 164          |
| Pensjonskostnader  | 647 059          | 130 980          |
| Andre ytelser      | 91 351           | 37 490           |
| Sum                | <u>7 456 414</u> | <u>1 286 159</u> |

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4,3 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

|              | Lønn      | Pensjonsutgifter | Andre godtgjørelser |
|--------------|-----------|------------------|---------------------|
| Daglig leder | 1 467 455 | 172 206          | 30 218              |

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2024   |
|--|--------|
| Revisjon   | 54 500 |
| Annen finansiell revisjon                        | 12 500 |
| Skattemessig bistand                             | 8 500  |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Immaterielle eiendeler

|                                 | Goodwill       |
|---------------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2024  | 300 000        |
| Anskaffelseskost 31.12.2024     | 300 000        |
| Akk.avskrivninger 31.12.2024    | -70 000        |
| Balanseført verdi pr.31.12.2024 | <u>230 000</u> |
| Årets avskrivninger             | 60 000         |
| Avskrivningsplan                | Lineær<br>5 år |

Goodwill oppstod ved kjøp av utbyggingsavdelingen fra morselskapet 1. november 2023.



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i>                                   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
|---|--------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern                     | 37 192 030         | 5 148 000         |
| Lån til tilknyttede selskap                         | 77 059 187         | 48 103 015        |
| Fordring på morselskapet vedr mottatt konsernbidrag | <u>26 000 000</u>  | <u>8 000 000</u>  |
| Sum   | <u>140 251 217</u> | <u>61 251 015</u> |

Lån til selskap i samme konsern renteberegnes med 5,5%.

Lån til tilknyttede selskap renteberegnes med mellom 5% og 6% avhengig av avtalen.

I løpet av året er det foretatt regnskapsmessige nedskrivninger med MNOK 16,0 vedrørende fordringer på datterselskap og tilknyttede selskap.

| <i>Gjeld</i>                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Langsiktig gjeld til Vestbo BBL | 250 639 685 | 194 176 777 |

Lånet fra morselskapet er ikke pantsikret. Renteberegnes med 5,5%. Lånet skal tilbakebetales basert på tilgjengelig likviditet i selskapet.

**Vestbo Eiendomsutvikling AS****Noter til regnskapet for 2024****Note 5 - Skatt**

|   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
| Endring utsatt skatt  | -2 843 553         | -1 338 874        |
| Skatteeffekt av konsernbidrag   | 0                  | -621 210          |
| Årets totale skattekostnad  | <u>-2 843 553</u>  | <u>-1 960 084</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
| Ordinært resultat før skattekostnad   | -28 901 235        | -8 915 275        |
| Permanente forskjeller  | 0                  | 5 801             |
| Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi                            | 15 975 993         | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller  | <u>-7 949 291</u>  | <u>6 085 790</u>  |
| Alminnelig inntekt  | -20 874 533        | -2 823 684        |
| Mottatt konsernbidrag   | 0                  | 2 823 684         |
| Årets skattegrunnlag  | <u>-20 874 533</u> | <u>0</u>          |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
| Driftsmidler inkl goodwill  | 38 000             | 50 000            |
| Varebeholdning  | 1 825 501          | -6 135 790        |
| Sum   | <u>1 863 501</u>   | <u>-6 085 790</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag                                     | <u>-20 874 533</u> | <u>-2 823 684</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12   | <u>-19 011 032</u> | <u>-8 909 474</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)  | -4 182 427         | -1 960 084        |
| Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag   | 0                  | 621 210           |
| Utsatt skatt i balansen   | <u>-4 182 427</u>  | <u>-1 338 874</u> |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | <b>2024</b>        |                   |
| 22% skatt av resultat før skatt   | -6 358 272         |                   |
| Permanente forskjeller (22%)  | 3 514 718          |                   |
| Beregnet skattekostnad  | <u>-2 843 554</u>  |                   |
| Effektiv skattesats *)  | 9,8 %              |                   |
| *) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt                                       |                    |                   |

**Note 6 - Egenkapital**

|                        | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen<br/>innskutt<br/>egenkapital</b> | <b>Sum</b>  |
|------------------------|---------------------|-----------------|---|-------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 3 000 000           | 5 580           | 423 600                                   | 3 429 180   |
| Årsresultat            | 0                   | 0               | -26 057 682                               | -26 057 682 |
| Mottatt konsernbidrag  | 0                   | 0               | 26 000 000                                | 26 000 000  |
| Egenkapital 31.12.2024 | 3 000 000           | 5 580           | 365 918                                   | 3 371 498   |



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap                      | Anskaffelses-<br>år | Kontor | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Resultat<br>2024 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>pr. 31.12 |
|------------------------------|---------------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Nedre Nøttveit Eiendom<br>AS | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 1 126 645        | 5 525 019                | 11 326 210                 |
| Hatlandsåsen Utbygging<br>AS | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -11 727 467      | -11 697 467              | 35 570                     |
| Åtun Utbygging AS            | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -947             | 29 053                   | 35 570                     |
| Råtoppen Utbygging AS        | 2023                | Bergen | 100 %          | 100 %            | -43 067          | -13 067                  | 35 570                     |
| Bandadalen 2 Utbygging<br>AS | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 725 448          | 748 763                  | 19 285                     |
| Sum                          |                     |        |                |                  | -9 919 388       | -5 407 699               | 11 452 205                 |

Ihht aksjonæraftalene knyttet til Nedre Nøttveit Eiendom AS og Bandadalen Utbygging 2 AS har Vestbo Eiendomsutvikling AS krav på å oppnevne styreleder. Som følge av dette har selskapet kontroll på disse selskapene gjennom styreleders dobbeltstemme. Selskapene klassifiseres derfor som datterselskap.

| Selskap  | Anskaffelses-<br>år | Kontor | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Resultat<br>2024 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>pr. 31.12 |
|--|---------------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| BOIOS AS   | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 1 096 489        | 6 121 767                | 3 799 735                  |
| Nye Straume Sjøfront AS<br>Kvassnesvegen Utvikling<br>AS | 2023                | Bergen | 33 %           | 33 %             | 6 072 318        | 90 198 712               | 29 816 936                 |
| AS   | 2033                | Bergen | 50 %           | 50 %             | 25 664           | 37 614 180               | 21 520 798                 |
| Florvåg Utbygging AS                                     | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | -3 862 807       | -29 343 009              | 1                          |
| Storholmen Askøy AS                                      | 2023                | Bergen | 50 %           | 50 %             | -52 095          | 199 414                  | 250 000                    |
| Nordnes Ende AS  | 2023                | Bergen | 34 %           | 34 %             | -1 785 272       | -9 778 554               | 8 000 000                  |
| Sum  |                     |        |                |                  | 1 494 297        | 95 012 510               | 63 387 470                 |

Resultat og egenkapital i tilknyttede selskap viser 100% av beløpene fra årets regnskap.

#### Note 8 - Varer

|                                      | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Egenregiprosjekter under planlegging | 28 528 926 | 60 891 848 |

Varelageret vedrører boligprosjekter i egenregi under planlegging. Beholdningen er verdsatt til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

#### Note 9 - Bankinnskudd

|                                  | 2024    |
|----------------------------------|---------|
| Bundne skattetrekksmidler utgjør | 377 598 |



## Vestbo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Balanseført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 3 000         | 1 000            | 3 000 000          |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|            | <b>Ordinære aksjer</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Vestbo BBL | 3 000                  | 100 %            | 100 %              |