



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 262 309
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO GARANTI LANDÅS AS
Forretningsadresse: 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: Børge Vadset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

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			
Salgsinntekt		11 264 926	10 212 736
Sum inntekter		11 264 926	10 212 736
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 792 036	3 158 998
Avskrivning	5	18 603	18 603
Annen driftskostnad	2	5 730 095	5 506 798
Sum kostnader		9 540 734	8 684 399
Driftsresultat		1 724 191	1 528 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		57 998	98 071
Sum finansinntekter		57 998	98 071
Annen finanskostnad		83 295	
Sum finanskostnader		83 295	
Netto finans		-25 297	98 071
Ordinært resultat før skattekostnad		1 698 895	1 626 408
Skattekostnad på ordinært resultat	6	374 417	358 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 324 478	1 267 661
Årsresultat		1 324 478	1 267 661
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	1 262 927	1 185 055
Overføringer annen egenkapital		61 551	82 606
Sum overføringer og disponeringer		1 324 478	1 267 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	70 477	88 684
Sum immaterielle eiendeler		70 477	88 684
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	54 569	73 172
Sum varige driftsmidler		54 569	73 172
Sum anleggsmidler		125 046	161 856
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 262	4 000
Andre fordringer	7	3 626 554	3 701 399
Sum fordringer		3 643 816	3 705 399
Sum omløpsmidler		3 643 816	3 705 399
SUM EIENDELER		3 768 862	3 867 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	261 779	200 228
Sum opptjent egenkapital		261 779	200 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		761 779	700 228
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		306 199	372 052
Skyldige offentlige avgifter		175 461	28 585
Annen kortsiktig gjeld	7	2 525 423	2 766 390
Sum kortsiktig gjeld		3 007 083	3 167 027
Sum gjeld		3 007 083	3 167 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 768 862	3 867 255



Vestbo Garanti Landås AS

Årsrapport for 2020

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

Revisjonsberetning



Vestbo Garanti Landås AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>11 264 926</u>	<u>10 212 736</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	3 792 036	3 158 998
Avskrivning	5	18 603	18 603
Annen driftskostnad	2	5 730 095	5 506 798
Sum driftskostnader		<u>9 540 734</u>	<u>8 684 399</u>
Driftsresultat		<u>1 724 191</u>	<u>1 528 337</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		57 998	98 071
Annen finanskostnad		83 295	0
Netto finansposter		<u>-25 297</u>	<u>98 071</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 698 895</u>	<u>1 626 408</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>374 417</u>	<u>358 747</u>
Årsresultat		<u>1 324 478</u>	<u>1 267 661</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	1 262 927	1 185 055
Overføringer annen egenkapital		61 551	82 606
Sum disponert		<u>1 324 478</u>	<u>1 267 661</u>



Vestbo Garanti Landås AS

Balanse

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	70 477	88 684
Sum immaterielle eiendeler		<u>70 477</u>	<u>88 684</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	54 569	73 172
Sum varige driftsmidler		<u>54 569</u>	<u>73 172</u>
Sum anleggsmidler		<u>125 046</u>	<u>161 856</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		17 262	4 000
Andre fordringer	7	3 626 554	3 701 399
Sum fordringer		<u>3 643 816</u>	<u>3 705 399</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3, 4	0	0
Sum omløpsmidler		<u>3 643 816</u>	<u>3 705 399</u>
Sum eiendeler		<u>3 768 862</u>	<u>3 867 255</u>



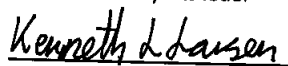
Vestbo Garanti Landås AS

Balanse

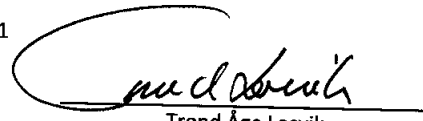
	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	261 779	200 228
Sum opptjent egenkapital		<u>261 779</u>	<u>200 228</u>
Sum egenkapital		<u>761 779</u>	<u>700 228</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		306 199	372 052
Skyldige offentlige avgifter		175 461	28 585
Annen kortsiktig gjeld	7	2 525 423	2 766 390
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 007 083</u>	<u>3 167 027</u>
Sum gjeld		<u>3 007 083</u>	<u>3 167 027</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 768 862</u>	<u>3 867 255</u>

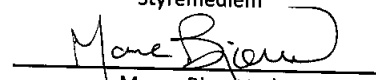
31. desember 2020
Bergen, 1. mars 2021


Tore Fyllingen
Styrets leder


Kenneth Lund Larsen
Styremedlem


Bjørn-Tore Fauske
Daglig leder


Trond Åge Losvik
Styremedlem


Maren Bjørnstad
Styremedlem



Vestbo Garanti Landås 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 Garanti Holding AS. Vestbo Garanti Holding AS er datterselskap til VESTBO BBL. VESTBO BBL utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til: VESTBO BBL, Postboks 1947 Nordnes, 5917 Bergen.

Salgsinntekter

Meglerprovisjon inntektsføres på kontraktstidspunktet for salg av leilighetene.

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.

Immaterielle eiendeler

Goodwill har oppstått som følge av at selskapet kjøpte virksomheten fra Vestlandske Boligbyggelag. Goodwill avskrives lineært over fem år.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Årets betalte premie er kostnadsført i regnskapet.

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 nyttigjort.

Klientmidler

I henhold til forskrift for eiendomsmegling er klientmidler og klientansvar/gjeld til kunder presentert netto i regnskapet.



Vestbo Garanti Landås AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 129 596	2 610 193
Arbeidsgiveravgift	509 041	287 784
Pensjonskostnader	46 676	53 417
Andre ytelser	106 723	207 603
Sum	<u>3 792 036</u>	<u>3 158 997</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 739 172	40 205	37 716

Daglig leder tiltrådte i stillingen med virkning fra 1. november 2020. Tidligere hadde daglig leder annen stilling i Vestbo Garanti Landås AS. Lønnsinformasjonen omfatter totale ytelser for hele regnskapsåret 2020. Daglig leder har en bonusavtale basert på selskapets resultat.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	18 900
Andre tjenester	5 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Klientmidler og klientansvar

	2020	2019
Innestående på klientkonto	1 308 611	2 094 373
Klientansvar	-722 613	-1 510 315
Sum	<u>585 998</u>	<u>584 058</u>

For mye innestående på klientkontoen skyldes skyldige renter og utlegg.

Note 4 - Bankinnskudd

Skattetrekk i konsernet innbetales via bankkonto VESTBO BBL (mor). Skyldig skattetrekk føres derfor kun i balansen til morselskapet VESTBO BBL. Overføring av skyldig skattetrekk til egen bankkonto vedrørende utbetalt lønn i selskapet gjøres også kun i morselskapet.



Vestbo Garanti Landås AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Varige driftsmidler

	Inventar	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	222 950	1 980 000	2 202 950
Anskaffelseskost 31.12.20	222 950	1 980 000	2 202 950
Akk.avskrivning 31.12.20	-168 381	-1 980 000	-2 148 381
Balanseført pr. 31.12.20	54 569	0	54 569
Årets avskrivninger	18 603	0	18 603
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Goodwill oppstod i forbindelse med kjøp av virksomhet fra VESTBO BBL, og avskrives lineært over fem år.

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	356 210	334 246
Endring utsatt skatt	18 207	24 501
Årets totale skattekostnad	374 417	358 747

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 698 895	1 626 407
Permanente forskjeller	3 000	4 262
Endring i midlertidige forskjeller	-82 758	-111 368
Alminnelig inntekt	1 619 137	1 519 301
Ytet konsernbidrag	-1 619 137	-1 519 301
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-320 351	-403 109
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-320 351	-403 109
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-70 477	-88 684

Utsatt skattefordel er balanseført da selskapet har en historikk med skattemessige overskudd og vil kunne utnytte denne innen rimelig tid.



Vestbo Garanti Landås AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Fordring på Vestbo BBL	2 519 965	3 060 615
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Avsatt konsernbidrag	1 619 137	1 519 301

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	500	1 000 kr	500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Vestbo Garanti Holding AS	500	100 %	100 %

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.20	500 000	200 228	700 228
Årsresultat	0	1 324 478	1 324 478
Avgitt konsernbidrag	0	-1 262 927	-1 262 927
Egenkapital 31.12.20	500 000	261 779	761 779

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 Garanti Landås AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Garanti Landås 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 og daglig leder (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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 DokumentID: Y57AM-MFUEJ-OGHQL-5MQ7Y-OMX70-3A1HE



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 Dokument nøkkel: Y57AM-MFUET-OGHQL-5MQ7Y-OMX70-3ATHE

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>