



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		57 856 771	50 776 834
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer			26 841 406
Annen driftsinntekt	1	3 605 557	3 673 337
Sum inntekter		61 462 328	81 291 576
Kostnader			
Lønnskostnader	2	9 529 156	10 595 179
Avskrivning på driftsmidler	3	14 833 247	14 265 864
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 000 000	10 000 000
Andre driftskostnader	2	17 155 871	14 445 126
Sum kostnader		101 518 274	49 306 170
Driftsresultat		-40 055 946	31 985 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			22 822 975
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 300 000	15 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	33 880 654	16 594 509
Annen renteinntekt		6 201 320	493 228
Sum finansinntekter		43 381 974	54 910 712
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	3 081 424	402 321
Annen rentekostnad		67 528 152	35 766 837
Sum finanskostnader		70 609 577	36 169 158
Netto finans		-27 227 603	18 741 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 283 549	50 726 961
Skattekostnad på resultat	7	-1 854 868	3 581 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 428 681	47 145 828
Årsresultat		-65 428 681	47 145 828



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-65 428 681	47 145 828
Totalresultat		-65 428 681	47 145 828
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		14 669 651	14 505 273
Avsatt til annen egenkapital			32 640 555
Overført fra annen egenkapital	8	-80 098 332	
Sum overføringer og disponeringer		-65 428 681	47 145 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	638 261 247	627 622 953
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 045 911	5 458 617
Sum varige driftsmidler		643 307 158	633 081 570
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	614 774 871	674 763 532
Lån til foretak i samme konsern	5	13 039 572	11 924 471
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	642 566	601 821
Sum finansielle anleggsmidler		644 572 509	703 405 324
Sum anleggsmidler		1 287 879 667	1 336 486 894
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		668 137	249 590
Fordring på konsernselskap	5	515 828 840	513 705 083
Andre kortsiktige fordringer		659 757	2 477 993
Sum fordringer		517 156 733	516 432 667
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	1 965 457	1 150 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 965 457	1 150 817
Sum omløpsmidler		519 122 190	517 583 483
SUM EIENDELER		1 807 001 857	1 854 070 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	97 797 675	96 701 817
Overkurs	8	273 562 227	261 726 961
Sum innskutt egenkapital		371 359 902	358 428 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	74 479 317	154 577 649
Sum opptjent egenkapital		74 479 317	154 577 649
Sum egenkapital		445 839 219	513 006 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	29 391 266	31 246 134
Sum avsetninger for forpliktelser		29 391 266	31 246 134
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	639 702 341	813 718 288
Gjeld til konsernselskap	5	160 678	210 124
Sum annen langsiktig gjeld		639 863 019	813 928 412
Sum langsiktig gjeld		669 254 285	845 174 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	577 846 896	443 732 632
Leverandørgjeld		31 946	6 349 028
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		999 630	522 589
Utbytte		14 669 651	14 505 273
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	88 676 089	20 836 979
Annen kortsiktig gjeld		9 684 141	9 942 904
Sum kortsiktig gjeld		691 908 353	495 889 405
Sum gjeld		1 361 162 638	1 341 063 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 807 001 857	1 854 070 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 596125

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		57 856 771	50 776 834
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer			26 841 406
Annen driftsinntekt	1	3 605 557	3 673 337
Sum inntekter		61 462 328	81 291 576
Kostnader			
Lønnskostnader	2	9 529 156	10 595 179
Avskrivning på driftsmidler	3	14 833 247	14 265 864
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 000 000	10 000 000
Andre driftskostnader	2	17 155 871	14 445 126
Sum kostnader		101 518 274	49 306 170
Driftsresultat		-40 055 946	31 985 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			22 822 975
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 300 000	15 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	33 880 654	16 594 509
Annen renteinntekt		6 201 320	493 228
Sum finansinntekter		43 381 974	54 910 712
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	3 081 424	402 321
Annen rentekostnad		67 528 152	35 766 837
Sum finanskostnader		70 609 577	36 169 158
Netto finans		-27 227 603	18 741 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 283 549	50 726 961
Skattekostnad på resultat	7	-1 854 868	3 581 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 428 681	47 145 828
Årsresultat		-65 428 681	47 145 828
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-65 428 681	47 145 828



Totalresultat		-65 428 681	47 145 828
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		14 669 651	14 505 273
Avsatt til annen egenkapital			32 640 555
Overført fra annen egenkapital	8	-80 098 332	
Sum overføringer og disponeringer		-65 428 681	47 145 828



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	638 261 247	627 622 953
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	5 045 911	5 458 617
Sum varige driftsmidler		643 307 158	633 081 570
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	614 774 871	674 763 532
Lån til foretak i samme konsern	5	13 039 572	11 924 471
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	642 566	601 821
Sum finansielle anleggsmidler		644 572 509	703 405 324
Sum anleggsmidler		1 287 879 667	1 336 486 894
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		668 137	249 590
Fordring på konsernselskap	5	515 828 840	513 705 083
Andre kortsiktige fordringer		659 757	2 477 993
Sum fordringer		517 156 733	516 432 667
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	1 965 457	1 150 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 965 457	1 150 817
Sum omløpsmidler		519 122 190	517 583 483
SUM EIENDELER		1 807 001 857	1 854 070 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	97 797 675	96 701 817
Overkurs	8	273 562 227	261 726 961
Sum innskutt egenkapital		371 359 902	358 428 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	74 479 317	154 577 649
Sum opptjent egenkapital		74 479 317	154 577 649
Sum egenkapital		445 839 219	513 006 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	29 391 266	31 246 134
Sum avsetninger for forpliktelse		29 391 266	31 246 134
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	639 702 341	813 718 288
Gjeld til konsernselskap	5	160 678	210 124
Sum annen langsiktig gjeld		639 863 019	813 928 412
Sum langsiktig gjeld		669 254 285	845 174 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	577 846 896	443 732 632
Leverandørgjeld		31 946	6 349 028
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		999 630	522 589
Utbytte		14 669 651	14 505 273
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	88 676 089	20 836 979
Annen kortsiktig gjeld		9 684 141	9 942 904
Sum kortsiktig gjeld		691 908 353	495 889 405
Sum gjeld		1 361 162 638	1 341 063 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 807 001 857	1 854 070 378



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Resultatregnskap			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		57 857	50 777
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		0	26 841
Annen driftsinntekt	1	3 606	3 673
Sum driftsinntekter		61 462	81 292
Lønnskostnader	2	9 529	10 595
Avskrivning på driftsmidler	3	14 833	14 266
Nedskrivning av driftsmidler	4	60 000	10 000
Andre driftskostnader	2	17 156	14 445
Sum driftskostnader		101 518	49 306
Driftsresultat		-40 056	31 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	22 823
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 300	15 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	33 881	16 595
Renteinntekter		6 201	493
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	3 081	402
Rentekostnad		67 528	35 767
Resultat av finansposter		-27 228	18 742
Resultat før skattekostnad		-67 284	50 727
Skattekostnad på resultat	7	-1 855	3 581
Resultat		-65 429	47 146
Årsresultat		-65 429	47 146
Overføringer			
Avsatt til utbytte		14 670	14 505
Avsatt til annen egenkapital		0	32 641
Overført fra annen egenkapital	8	-80 098	0
Sum overføringer		-65 429	47 146
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	638 261	627 623
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 046	5 459
Sum varige driftsmidler		<u>643 307</u>	<u>633 082</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	614 775	674 764
Lån til foretak i samme konsern	5	13 040	11 924
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	643	602
Sum finansielle anleggsmidler		<u>644 573</u>	<u>703 405</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 287 880</u>	<u>1 336 487</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		668	250
Fordring på konsernselskap	5	515 829	513 705
Andre kortsiktige fordringer		660	2 478
Sum fordringer		<u>517 157</u>	<u>516 433</u>
Bankinnskudd	10	1 965	1 151
Sum omløpsmidler		<u>519 122</u>	<u>517 583</u>
SUM EIENDELER		<u>1 807 002</u>	<u>1 854 070</u>



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	97 798	96 702
Overkurs	8	273 562	261 727
Sum innskutt egenkapital		371 360	358 429
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	74 479	154 578
Sum opptjent egenkapital		74 479	154 578
Sum egenkapital		445 839	513 006
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	29 391	31 246
Sum avsetning for forpliktelser		29 391	31 246
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	639 702	813 718
Gjeld til konsernselskap	5	161	210
Sum langsiktig gjeld		639 863	813 928
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	577 847	443 733
Leverandørgjeld		32	6 349
Skattetrekk og andre trekk		1 000	523
Utbytte		14 670	14 505
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	88 676	20 837
Annen kortsiktig gjeld		9 684	9 943
Sum kortsiktig gjeld		691 908	495 889
Sum gjeld		1 361 163	1 341 064
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 807 002	1 854 070
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 3	



Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 05.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Bjørn Johnny Vågenes
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Eivind Andreas Madsen
styremedlem

Ingolv Høyland
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestenfjeldske Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestenfjeldske Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WC00T-FPKCD-7KIEB-AEX8W-DYDEY-DTVOP

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/validator>



 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-05

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-05

 BankID Signing
Ingolv Høyland
2024-03-05

 BankID Signing
Håvard Fjæreide
2024-03-05

 BankID Signing
Bjørn Johnny Vågenes
2024-03-05

 BankID Signing
Eivind Andreas Madsen
2024-03-05

ÅRSREGNSKAP

2023



VESTENFJELDSKE
— EIENDOM —

Intern



Organisasjonsnummer 881 933 632

Styrets årsberetning 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Vestenfjeldske Eiendom AS driver hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom i Bergen sentrum. Selskapet eier også REMA-eiendommer på Vestlandet. Det utarbeides ikke offisielt konsernregnskap, jfr. Regnskapsloven §3-7 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2023 har selskapet 11 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

2. Fortsatt drift

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

3. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt, og det har ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har vært på 8,71% i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

4. Likestilling

Selskapet hadde ved utgangen av året ni ansatte, hvorav tre kvinner og seks menn. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investering i bygg og tekniske installasjoner samt stadig bedre energistyring i drift.

6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 350 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2023 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko utover det som er kommentert i punkt 7.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 et rettviseende

Side 1 av 3

Intern



uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Vestenfjeldske Eiendom AS hadde i 2023 et negativt årsresultat etter skatt på NOK -65,4 mill. mot et positivt årsresultat på NOK 47,2 mill. forrige år. Dette skyldes flere ting. Fjorårets regnskap viste en gevinst ved salg av aksjer. Det er ikke solgt noe i 2023. Det er foretatt nedskrivning av verdien på aksjer i noen av datterselskapene. Stadig økende rente har gitt vesentlig høyere finanskostnader. Videre ble det i fjor inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper. Det er ikke inntektsført noe i 2023.

For øvrig har 2023 vært preget av normal drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 445,8 mill., som utgjør 24,7 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet har vært noe anstrengt som følge av høyere renteutgifter og utbetalinger ifm rehabiliteringsprosjekter. Det er i denne forbindelse utført flere tiltak. Det er etter behov lånt inn penger fra Reitan Eiendom AS og banklån er refinansiert med avdragsfrihet. Kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter på NOK 57,7 mill. Avviket mot driftsresultatet på NOK -40 mill. skyldes i hovedsak av- og nedskrivninger på NOK 74,8 mill. i driftsresultat, samt andre resultatposter som ikke har kontantstrømeffekt som økning i fordringer og reduksjon i leverandørgjeld.

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

8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode og vi forventer at leieprisene i Bergen sentrum vil øke i større grad enn i randsonen rundt bykjernen. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. Selskapet planlegger å gjennomføre to større utviklingsprosjekter i Bergen sentrum.

Det er administrasjonens og styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst.

Til tross for økte kostnader forventer vi at selskapets leietakere innenfor ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

9. Styrets forslag til disponering av overskudd

Overført fra annen egenkapital	NOK -80,1 mill.
Utbytte	NOK 14,7 mill.
Sum overføringer	NOK -65,4 mill.

10. Forsikring styremedlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.



11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024.

Bergen, 05.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
Styrets leder

Eivind Madsen
Styremedlem

Jørn Egil Andreassen
Styremedlem

Bjørn Johnny Vågenes
Styremedlem

Ingolv Høyland
Styremedlem

Håvard Fjæreide
Daglig leder



Resultatregnskap			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		57 857	50 777
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		0	26 841
Annen driftsinntekt	1	3 606	3 673
Sum driftsinntekter		61 462	81 292
Lønnskostnader	2	9 529	10 595
Avskrivning på driftsmidler	3	14 833	14 266
Nedskrivning av driftsmidler	4	60 000	10 000
Andre driftskostnader	2	17 156	14 445
Sum driftskostnader		101 518	49 306
Driftsresultat		-40 056	31 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	22 823
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 300	15 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	33 881	16 595
Renteinntekter		6 201	493
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	3 081	402
Rentekostnad		67 528	35 767
Resultat av finansposter		-27 228	18 742
Resultat før skattekostnad		-67 284	50 727
Skattekostnad på resultat	7	-1 855	3 581
Resultat		-65 429	47 146
Årsresultat		-65 429	47 146
Overføringer			
Avsatt til utbytte		14 670	14 505
Avsatt til annen egenkapital		0	32 641
Overført fra annen egenkapital	8	-80 098	0
Sum overføringer		-65 429	47 146
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	638 261	627 623
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 046	5 459
Sum varige driftsmidler		643 307	633 082
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	614 775	674 764
Lån til foretak i samme konsern	5	13 040	11 924
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	643	602
Sum finansielle anleggsmidler		644 573	703 405
Sum anleggsmidler		1 287 880	1 336 487
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		668	250
Fordring på konsernselskap	5	515 829	513 705
Andre kortsiktige fordringer		660	2 478
Sum fordringer		517 157	516 433
Bankinnskudd	10	1 965	1 151
Sum omløpsmidler		519 122	517 583
SUM EIENDELER		1 807 002	1 854 070



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	97 798	96 702
Overkurs	8	<u>273 562</u>	<u>261 727</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>371 360</u>	<u>358 429</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	<u>74 479</u>	<u>154 578</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>74 479</u>	<u>154 578</u>
Sum egenkapital		<u>445 839</u>	<u>513 006</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	<u>29 391</u>	<u>31 246</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>29 391</u>	<u>31 246</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	639 702	813 718
Gjeld til konsernselskap	5	<u>161</u>	<u>210</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>639 863</u>	<u>813 928</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	577 847	443 733
Leverandørgjeld		32	6 349
Skattetrekk og andre trekk		1 000	523
Utbytte		14 670	14 505
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	88 676	20 837
Annen kortsiktig gjeld		<u>9 684</u>	<u>9 943</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>691 908</u>	<u>495 889</u>
Sum gjeld		<u>1 361 163</u>	<u>1 341 064</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 807 002</u>	<u>1 854 070</u>
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 3	



Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 05.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Bjørn Johnny Vågenes
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Eivind Andreas Madsen
styremedlem

Ingolv Høyland
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



VestenFjeldske Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-67 284	50 727
Inntektsført utbytte på finansielle investeringer		-3 300	-37 823
Netto (gevinster) tap eks. netto valutagevinster (tap) fra driftsakt.			
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet			
Verdiendring investeringseiendom			
Netto gevinster		-	-26 841
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler		14 833	24 266
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler			
Nedskrivning av aksjer		60 000	
Netto finansposter		30 528	19 081
Endring i kundefordringer og andre fordringer		26 433	-1 794
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		60 865	-25 168
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		122 075	2 449
Betalte renter		-64 412	-35 677
Betalte skatter			
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		57 663	-33 228
Kjøp av immaterielle eiendeler			
Salg av immaterielle eiendeler			
Kjøp av investeringseiendommer			
Salg av investeringseiendommer			
Kjøp av varige driftsmidler		-25 059	-34 535
Salg av varige driftsmidler			
Kjøp av datterselskaper		-	-150 254
Salg av datterselskaper		-11	31 037
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Kjøp av finansielle investeringer			
Salg av finansielle investeringer			
Tilbakebetaling kostpris aksjer/kapital			
Mottatte renter		33 884	16 595
Mottatte utbytter og konsernbidrag		3 300	37 823
Kapitalutdeling fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		12 114	-99 334
Utkjøp av ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap			
Kapitalutvidelse		12 931	27 168
Opptak av lån		-39 951	175 130
Nedbetaling av lån		-	-27
Betaling av hovedstol leieforpliktelser			
Utbytte betalt til selskapets aksjonærer			
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap			
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser			
Endring langsiktige lån		-	-
Utbetalt utbytte		-14 505	-23 604
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-41 525	178 667
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		28 252	46 106
Kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.		489 520	443 413
Valutagevinster (tap) på kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.		517 772	489 520



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Generelt

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

VestenFjeldske Eiendom AS eies 72,60 % av Reitan Eiendom AS som er en del av konsernet Reitan Eiendom.

Årsregnskapet 2023 er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler. Det er utarbeidet en årsberetning som representerer styrets redegjørelse av årsregnskapet.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for VestenFjeldske Eiendom AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitaneiendom.no.

Videre drift

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Konsernkontoordning

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

Varige driftsmidler

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

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når denne er lavere.

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er satt opp etter den indirekte metoden. Saldo i cashpool er medtatt som kontanter.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

Annen driftsinntekt <i>Beløp i NOK tusen</i>	2023	2022
Kostnader til viderefakturering	-905	-1 118
Inntekt fra viderefakturering	907	1 181
Honorar forvaltning	-	1 581
Andre driftsrelaterte inntekter	3 604	2 030
Sum Annen driftsinntekt	3 606	3 673

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

Lønnskostnader <i>Beløp i NOK tusen</i>	2023	2022
Lønninger	7 250	9 049
Arbeidsgiveravgift	1 612	1 057
Pensjonskostnader	451	420
Andre lønnsrelaterte ytelser	217	69
Sum	9 529	10 595

Gjennomsnittlig antall ansatte 9 7

Godtgjørelse <i>Beløp i NOK tusen</i>	Daglig leder	Styret
Lønn	1 704	-
Annen godtgjørelse	176	-
Sum	1 880	-

Selskapet er pliktig til å ha pensjonsordning. Det er etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte som oppfyller kravene. 9 ansatte er inkludert i ordningen pr 31.12.23. Premiebetalingene kostnadsføres løpende og det er foretatt periodisering pr 31.12.23 for den andel av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie.

Revisjonshonorarer <i>Beløp i NOK tusen</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	130	115
Andre attestasjonstjenester	-	-
Annen bistand	96	-
Sum godtgjørelse til revisor	226	115

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

Note 3 Spesifikasjon av anleggsmidler

<i>Beløp i NOK tusen</i>	Ikke avskrivbare anleggsmidler	Biler, inventar, kontor-maskiner	Anlegg under utførelse	Bygning og teknisk anlegg	Asfalt og Utomhusanlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	63	11 457	18 040	637 244	551	55 019	722 373
Tilgang	-	1 879	19 926	3 254	-	-	25 059
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	63	13 336	37 966	640 497	551	55 019	747 432
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	8 354	-	95 706	65	-	104 125
Balansført verdi 31.12.	63	4 983	37 966	544 792	485	55 019	643 307
Årets avskrivninger	-	2 292	-	12 486	55	-	14 833
Avskrivningstid		Ingen avsk.	3-10 år	Ingen avsk.	10-100 år	10 år	Ingen avsk.

Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eierandel i %	Stemmandel i %	Forretningskontor	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.23	Bokført verdi 31.12.23
VestenFjeldske Butikkeieendom AS	100 %	100 %	Bergen	1 785	65 380	68 584
FSN Invest AS	100 %	100 %	Bergen	-933	809	606
Prærien Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	-20	444	140
Stryn Eieidomselskap AS	100 %	100 %	Bergen	1 866	26 408	19 664
Vågsplassen Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	6 897	148 530	151 455
Strandgaten 9 AS	100 %	100 %	Bergen	1 565	30 112	60 793
Hvite Hus AS	100 %	100 %	Bergen	-14 308	637	6 882
Eldoradogården Utvikling AS	100 %	100 %	Bergen	-4 035	-1 418	54 204
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	100 %	100 %	Bergen	248	1 112	1 012
VFE Vestre Torggaten AS	100 %	100 %	Bergen	-1 767	16 334	126 262
Rådhusgaten 4 AS	100 %	100 %	Bergen	2 762	17 678	125 172
Sum						614 775



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskap (fortsetter)

Selskapet har i 2023 foretatt nedskrivning av aksjene i Strandgaten 9 AS, VFE Vestre Torggaten AS og Rådhusgaten 4 AS på til sammen 60 mill. Dette skyldes verdiendringer på eiendommene i selskapene.

Aksjer i tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Forretningskontor	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.23	Bokført verdi 31.12.23
Nyborg Handelspark Holding AS	35 %	35 %	Bergen	-1 047	25 608	10 518
Paradis Utvikling AS	50 %	50 %	Bergen	-82	184	5 598
Sum						16 115

VestenFjeldske Eiendom har i 2023 mottatt kr 3,3 mill i utbytte fra Paradis Utvikling AS.

Note 5 Mellomværende

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2023	2022	2023	2022
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	-	-	-	13 916
Vågsalmenningen 6 AS	-	-	-	-
Vågsplassen Eiendom AS	-	-	-	338
Strandgaten 9 AS	-	-	-	3 400
Hvite Hus AS	-	-	9	75
Eldoradogården Utvikling AS	-	-	-	247
VFE Vestre Torggaten AS	-	-	7	722
Håkonsgaten 28B AS	-	-	-	19
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	-	-	-	211
Stryn Egedomselskap AS	-	-	-	1 611
Fanaveien 75 AS	-	-	-	67
Rådhusgaten 4 AS	13 040	11 924	-	4 730
Reitan Retail AS	-	-	6	-
Reitan Eiendom AS (konsernkontoordning)	-	-	515 807	488 369
Sum	13 040	11 924	515 829	513 705

Kortsiktig fordring hos foretak i samme konsern pr. 31.12.23 gjelder avsatt konsernbidrag, saldo på konsernkontoordning og konserninterne kundefordringer.

Tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2023	2022	2023	2022
Paradis Utvikling AS	-	-	-	-
Nyborg Handelspark Holding AS	643	602	-	-
Sum	643	602	-	-

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Reitan Eiendom AS	-	-	87 828	20 042
Reitan Eiendom Drift AS	-	-	-	273
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	-	-	675	522
FSN Invest AS	161	210	-	-
Nyborg Handelspark AS	-	-	83	-
Rema 1000 Norge AS	-	-	7	-
Relog Drift AS	-	-	83	-
Sum	161	210	88 676	20 837

Det er ikke stilt pant eller annen sikkerhet for konserninterne lån.
Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

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

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

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet kjøper forretningsførerjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Selskapet selger vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Skatt**Årets skattekostnad** *Beløp i NOK tusen*

	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 855	4 578
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-997
Skattekostnad	-1 855	3 581

Betalbar skatt i årets skattekostnad

	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-67 284	50 727
Endring i midlertidig forskjell	-5 314	-6 987
Skattefri gevinst ved salg aksjer	-	-26 841
Skattefri del av utbytte	-3 201	-14 550
Skattefritt utbytte	-	-4 000
Nedskrivning aksjer	60 000	10 000
Permanente forskjeller	283	231
Endring fremførbart underskudd	15 515	-13 112
Mottatt konsernbidrag (balanseført)	-	4 533
Grunnlag betalbar skatt	-	-

Betalbar skatt på årets resultat, 22 %

Sum betalbar skatt på ordinært resultat**Betalbar skatt i balansen**

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av Midlertidige forskjeller

	Endring	2023	2022
Driftsmidler	-1 046	221 724	220 678
Utestående fordringer	-4 970	-	-4 970
Finansielle instrumenter	629	-1 186	-556
Gjevinstfølskonto	73	291	364
Underskudd til fremføring	15 515	-18 546	-3 031
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	202 283	212 484	
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-1 770	68 686	70 456
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-8 431	133 597	142 028

Utsatt skatt 22%

-1 855 **29 391** **31 246****Note 8 Egenkapital** *Beløp i NOK tusen*

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.23	96 702	261 727	154 578	513 006
Kapitalforhøyelser	1 096	11 835	-	12 931
Avsatt utbytte	-	-	-14 670	-14 670
Årets resultat	-	-	-65 429	-65 429
Egenkapital pr 31.12.23	97 798	273 562	74 479	445 839

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantiforpliktelser**Gjeld til kredittinstitusjoner** *Beløp i NOK tusen*

	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12	577 847	443 733
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12	639 702	813 718
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	-	-

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

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 217 549	1 257 451
Sum	1 217 549	1 257 451

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

	2023	2022
Tomter, bygninger	638 261	627 623
Sum	638 261	627 623



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantiforpliktelser (fortsetter)

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

Beløp i NOK tusen	Bokført verdi 31.12.23
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	298 488
Strandgaten 9 AS	72 045
Vågsplassen Eiendom AS	184 759
Hvite Hus AS	52 339
Eldoradogården Utvikling AS	70 345
VFE Vestre Torggaten AS	101 692
Rådhusgaten 4 AS	30 501
Sum bokført verdi pr. 31.12.23	810 168

Samlet bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet i datterselskapene er kr 810 168 mill. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier oppgitt ovenfor er hentet fra selskapsregnskapene til datterselskapene på de pantsatte eiendommene, og at disse er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Selskapet har på vegne av Paradis Utvikling AS pr 31.12.23 stilt en solidarisk garanti til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova på kr 19 200.

Note 10 Bundne midler

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 370,5 tusen. Skyldig skattetrekk pr 31.12.23 er NOK 369,4 tusen.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 97 797 675 består av 97 797 675 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	70 999 964	72,60 %
Øvrige aksjonærer (eierpost<5%)	26 797 711	27,40 %
Sum	97 797 675	100,00 %

Styremedlem Bjørn Johnny Vågenes eier 1,96% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Bjørn Johnny Vågenes AS.

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

Bai AS, som styremedlem Ingolv Høyland er deleier i, eier 1,93% av aksjene.

Kvithuset Holding AS, som styremedlem Jørn Egil Andreassen er deleier i, eier 0,64% av aksjene.

Note 12 Rentesikringer

Selskapet har flere låreavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for rentøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.23:

Motpart Beløp i NOK Tusen	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Danske Bank	100 000	18.06.2019	30.04.2029	1,86 %
Handelsbanken Capital Markets	100 000	18.07.2019	18.07.2029	1,91 %
Danske Bank	100 000	19.08.2019	31.07.2029	1,48 %
Handelsbanken Capital Markets	50 000	21.11.2023	21.11.2028	3,78 %

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Beløp i NOK Tusen

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.