



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 595 409
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kennet Lund Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		154 620	101 932
Sum kostnader		154 620	101 932
Driftsresultat		-154 620	-101 932
Rentekostnad til foretak i samme konsern		447 810	555 315
Sum finanskostnader		447 810	555 315
Netto finans		-447 810	-555 315
Ordinært resultat før skattekostnad		-602 430	-657 247
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-277 129	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-325 301	-657 247
Årsresultat		-325 301	-657 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-325 301	-657 247
Sum overføringer og disponeringer		-325 301	-657 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	277 129	
Sum immaterielle eiendeler		277 129	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 047 804	1 047 804
Sum finansielle anleggsmidler		1 047 804	1 047 804
Sum anleggsmidler		1 324 933	1 047 804
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	34 945 724	34 945 724
Sum omløpsmidler		34 945 724	34 945 724
SUM EIENDELER		36 270 657	35 993 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 839 281	2 821 829
Sum innskutt egenkapital		1 939 281	2 921 829
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-657 247
Sum opptjent egenkapital			-657 247
Sum egenkapital		1 939 281	2 264 582
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 832	
Annen kortsiktig gjeld	5	34 310 544	33 728 946
Sum kortsiktig gjeld		34 331 376	33 728 946
Sum gjeld		34 331 376	33 728 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 270 657	35 993 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 268522

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 595 409
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: Kennet Lund Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 937 595 409
VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		154 620	101 932
Sum kostnader		154 620	101 932
Driftsresultat		-154 620	-101 932
Rentekostnad til foretak i samme konsern		447 810	555 315
Sum finanskostnader		447 810	555 315
Netto finans		-447 810	-555 315
Ordinært resultat før skattekostnad		-602 430	-657 247
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-277 129	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-325 301	-657 247
Årsresultat		-325 301	-657 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-325 301	-657 247
Sum overføringer og disponeringer		-325 301	-657 247



Organisasjonsnr: 937 595 409
VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	277 129	
Sum immaterielle eiendeler		277 129	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 047 804	1 047 804
Sum finansielle anleggsmidler		1 047 804	1 047 804
Sum anleggsmidler		1 324 933	1 047 804
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	34 945 724	34 945 724
Sum omløpsmidler		34 945 724	34 945 724
SUM EIENDELER		36 270 657	35 993 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 839 281	2 821 829
Sum innskutt egenkapital		1 939 281	2 921 829
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-657 247
Sum opptjent egenkapital			-657 247
Sum egenkapital		1 939 281	2 264 582
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 832	
Annen kortsiktig gjeld	5	34 310 544	33 728 946
Sum kortsiktig gjeld		34 331 376	33 728 946
Sum gjeld		34 331 376	33 728 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 270 657	35 993 528



Organisasjonsnr: 937 595 409
VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultater 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 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 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 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



Building a better
working world

- 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 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 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 om årsregnskapet. 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.

Bergen, 9. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VBYTP-VWLAJ-Q601I-UGLBY-4AJVC-E4YCB



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: 213.52.xxx.xxx

2022-03-09 20:18:33 UTC



Penneo Dokument nøkkel: VBYP-VWLAJ-Q60T-I-UGLBY-4AJVC-E4YCB

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>



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>0</u>	<u>0</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		<u>154 620</u>	<u>101 932</u>
Driftsresultat		<u>-154 620</u>	<u>-101 932</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>447 810</u>	<u>555 315</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-602 430</u>	<u>-657 247</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	<u>-277 129</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>-325 301</u>	<u>-657 247</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	<u>-325 301</u>	<u>-657 247</u>



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	2	277 129	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>277 129</u>	<u>0</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		1 047 804	1 047 804
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 047 804</u>	<u>1 047 804</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 324 933</u>	<u>1 047 804</u>
Omløpsmidler			
Varer	3	<u>34 945 724</u>	<u>34 945 724</u>
Sum omløpsmidler		<u>34 945 724</u>	<u>34 945 724</u>
Sum eiendeler		<u>36 270 657</u>	<u>35 993 528</u>

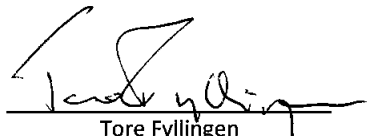


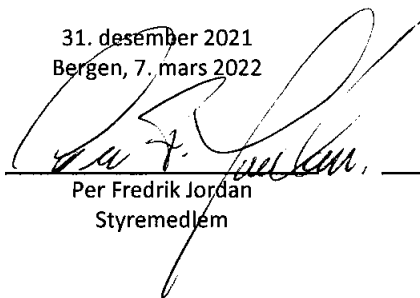
Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 839 281	2 821 829
Sum innskutt egenkapital		<u>1 939 281</u>	<u>2 921 829</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	-657 247
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-657 247</u>
Sum egenkapital		<u>1 939 281</u>	<u>2 264 582</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		20 832	0
Annen kortsiktig gjeld	5	34 310 544	33 728 946
Sum kortsiktig gjeld		<u>34 331 376</u>	<u>33 728 946</u>
Sum gjeld		<u>34 331 376</u>	<u>33 728 946</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>36 270 657</u>	<u>35 993 528</u>

31. desember 2021
Bergen, 7. mars 2022


Tore Fyllingen
Styrets leder


Per Fredrik Jordan
Styremedlem


Jørgen Pedersen
Styremedlem



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Prosjekter/varelager

Varelageret består av boligprosjekter i egenregi.

Prosjekter under planlegging er oppført i balansen til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er antatt salgspris fratrukket salgskostnader.

Prosjekter under utførelse behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Forventet tap på prosjekter kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres når prosjektet er fullført. Utført ikke fakturert produksjon inngår i beholdningen av prosjekter under utførelse.

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.



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-277 129	0
Årets totale skattekostnad	<u>-277 129</u>	<u>0</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-602 430	-657 247
Årets skattegrunnlag	<u>-602 430</u>	<u>-657 247</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 259 677	-657 247
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.2021	-1 259 677	-657 247
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-657 247
Sum	<u>-1 259 677</u>	<u>0</u>
 22% Utsatt skatt/skattefordel(-)	 -277 129	 0

Utsatt skattefordel er balanseført basert på at selskapet inngår i skattemessig konsern som genererer skattemessig overskudd. Konsernet vil kunne utnytte det fremførbare underskuddet innen rimelig tid.

Note 3 - Varer

	2021	2020
Boligprosjekter i egenregi under planlegging	34 945 724	34 945 724

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	2 821 829	-657 247	2 264 582
Årsresultat	0	-325 301	0	-325 301
Overført udekket tap	0	-657 247	657 247	0
Egenkapital 31.12.2021	<u>100 000</u>	<u>1 839 281</u>	<u>0</u>	<u>1 939 281</u>



Vestbo Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet for 2021

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

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	26 734 794	33 728 946

Note 6 - Vurdering av 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.