



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 972 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VEST-FINANS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Ingolf Dahm  
Frants Beyers veg 33  
5232 PARADIS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolf Sundfør Dahm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.09.2021

### 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, 09.10.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		695 822	194 166
Leieinntekter mv		5 564 798	7 324 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 260 620</b>	<b>7 519 028</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 865 754	2 570 395
Avskrivning på varige driftsmidler	2	666 502	604 022
Annen driftskostnad	1	1 600 896	1 485 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 133 152</b>	<b>4 659 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 127 467</b>	<b>2 859 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8	73 337 854	8 180 255
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 096 900	4 699 070
Annen renteinntekt	7	1 749 151	2 692 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 183 905</b>	<b>15 572 285</b>
Annen rentekostnad		11 766 143	12 263 815
Annen finanskostnad		4 225	3 190
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 770 368</b>	<b>12 267 005</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 413 537</b>	<b>3 305 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 541 005</b>	<b>6 164 553</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	15 084 965	1 359 161
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	8	5 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overføringer annen egenkapital	8	48 456 040	4 805 392
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	31 576 333	32 168 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,9	575 460	571 660
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 151 793</b>	<b>32 739 993</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	213 604 330	191 002 849
Investering i annet foretak i samme konsern	5	1	1
Lån til foretak i samme konsern	6	105 978 575	105 941 027
Investeringer i aksjer og andeler	5	550 000	550 000
Andre fordringer		22 000	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>320 154 906</b>	<b>297 515 877</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>352 306 699</b>	<b>330 255 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 615	258 407
Andre fordringer	7	177 516	12 711 725
Konsernfordringer	6	167 131 783	134 939 598
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 415 913</b>	<b>147 909 730</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	65 028 422	112 932
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>65 028 422</b>	<b>112 932</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>232 444 335</b>	<b>148 022 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>584 751 034</b>	<b>478 278 532</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	8	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	124 073 507	75 617 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>124 073 507</b>	<b>75 617 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 804 972</b>	<b>77 348 932</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 785 867	2 056 228
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 785 867</b>	<b>2 056 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	411 455 602	386 504 595
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>411 455 602</b>	<b>386 504 595</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>413 241 469</b>	<b>388 560 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		79 220	35 400
Betalbar skatt	3	8 980 549	1 138 092
Skyldig offentlige avgifter		190 834	195 179
Kortsiktig konserngjeld	6	34 164 647	7 408 437
Annen kortsiktig gjeld	11	2 289 343	3 591 668
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 704 593</b>	<b>12 368 777</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>458 946 062</b>	<b>400 929 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>584 751 034</b>	<b>478 278 532</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	106 229 156	87 362 915
<b>Sum inntekter</b>		<b>106 229 156</b>	<b>87 362 915</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			-4 758 625
Varekostnad		48 776 256	38 037 742
Lønnskostnad	2	2 865 754	2 570 395
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 680 454	6 191 972
Andre driftskostnader	2	7 023 032	5 885 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>64 345 496</b>	<b>47 926 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 883 660</b>	<b>39 436 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	750 473	2 806 937
Andre finansinntekter		3 602	63 974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>754 075</b>	<b>2 870 911</b>
Annen rentekostnad	8	11 688 710	14 829 827
Andre finanskostnader		948 433	119 691
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 637 143</b>	<b>14 949 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 883 068</b>	<b>-12 078 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 000 592</b>	<b>27 357 713</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	8 276 540	7 139 933
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte	10	5 000 000	
Overføringer til annen egenkapital	10	16 724 052	20 217 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygn. og annen fast eiendom	3,11	592 746 320	510 523 446
Driftsløsøre, inv., verktøy, kontormask	3,11	946 174	1 080 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>593 692 494</b>	<b>511 604 436</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	550 000	550 000
Andre fordringer	6	3 241 348	3 107 332
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 791 348</b>	<b>3 657 332</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>597 483 842</b>	<b>515 261 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		9 768 142	78 444 349
<b>Sum varer</b>		<b>9 768 142</b>	<b>78 444 349</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	11 201 088	55 029 278
Andre fordringer	8	3 188 344	13 786 766
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 389 432</b>	<b>68 816 044</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	9	65 887 344	676 532
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>65 887 344</b>	<b>676 532</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 044 918</b>	<b>147 936 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>687 528 760</b>	<b>663 198 693</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	108 918 115	92 194 063
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>108 918 115</b>	<b>92 194 063</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>110 649 580</b>	<b>93 925 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	34 214 370	34 918 245
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>34 214 370</b>	<b>34 918 245</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	514 289 536	495 221 597
Annen langsiktig gjeld	12	753 696	796 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>515 043 232</b>	<b>496 017 931</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>549 257 602</b>	<b>530 936 176</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		5 167 913
Leverandørgjeld	8	2 854 770	2 993 336
Betalbar skatt	4	8 980 415	1 237 976
Skyldige offentlige avgifter		642 028	822 531
Gjeld til eiere	13	147 657	1 620 473
Annen kortsiktig gjeld	8	14 996 708	26 494 760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 621 578</b>	<b>38 336 989</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>576 879 180</b>	<b>569 273 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>687 528 760</b>	<b>663 198 693</b>



**Vest-Finans Eiendom AS**

Org. nr. 921 971 318

**Årsrapport 2020**

**Årsberetning**

**Konsernets årsregnskap**

**Selskapets årsregnskap**

**Revisjonsberetning**

## Vest-Finans Eiendom AS

**Arsberetning 2020****Virksomheten**

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved en fisjon med investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS som var overdragende selskap ved fisjonen. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Hovedformålet med fisjonen var å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendoms konsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Vest-Finans Eiendom AS med tilhørende datterselskaper har etter fisjonen videreført virksomheten med utvikling av tomteområder og bygårder, bygging og salg av boliger, samt utleie av nærings- og boligeiendom mv. Det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS, og fisjonen ble følgelig regnskapsført til full regnskapsmessig kontinuitet på selskaps- og konsernivå.

**Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har større overskudd for 2020 og en solid finansiell stilling ved årets utgang. Konsernets virksomhet innen utleie, utbygging og salg av boligeiendom har i liten grad vært negativt påvirket av utbruddet av Covid-19. Det samme gjelder for virksomheten knyttet til utleie av næringsseiendom til detaljhandel som i det vesentlige er innenfor dagligvarer og byggevarer. Derimot har utleieeiendommer som nyttes til hotell- og restaurantvirksomhet i større grad vært negativt påvirket av pandemien og de tiltakene som myndighetene har iverksatt for å stoppe smittespredningen. En større leietaker i en sentrumseiendom har gått konkurs som en direkte følge av pandemien. Den aktuelle eiendommen ligger i et attraktivt sentrumsområde og kunne omdisponeres til ulike formål, og det vesentlige av eiendomsmassen er solgt med en betydelig regnskapsmessig gevinst i 2021. Ledelsen regner for øvrig med at de generelle markedsforholdene vil normalisere seg etter hvert som vaksineringsgraden i befolkningen øker og samfunnet gradvis åpnes opp igjen utover høsten 2021. Morselskapet og konsernet vil med sin solide finansielle stilling, betydelige merverdier i anleggsmidler og en positiv likviditetsutvikling stå godt rustet til møte de eventuelle utfordringer bransjen vil måtte stå overfor i tiden som kommer. Det vises for øvrig til nærmere omtale av konsekvensene av pandemien i note 14 til konsernregnskapet og note 12 til selskapsregnskapet.

**Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling**

Konsernet hadde i 2020 en omsetning på kr 106,23 mill. sammenlignet med en omsetning på 87,36 mill. i 2019. Konsernet rapporterer et resultat før avskrivninger (EBITDA) på kr 47,56 mill. (2019: kr 45,63 mill.) og et driftsresultat (EBIT) på kr 41,88 mill. (2019: kr 39,44 mill.). Resultat før skatter (EBT) er kr 30,00 mill. sammenlignet med en EBT på kr 27,36 mill. i 2019.

Konsernet har per 31.12.2020 bokførte eiendeler på kr 687,53 mill. (31.12.2019: kr 663,20 mill.), hvorav tomter og eiendommer har en bokført verdi på kr 592,75 mill. (31.12.2019: kr 510,52 mill.). Konsernet har en bokført egenkapital per 31.12.2020 på kr 110,65 mill., sammenlignet med kr 93,93 mill. per 31.12.2019.

Den vesentligste andelen av investeringene i 2020 er knyttet til utbygging av det nye «Kulturhuset i Bergen» i Vaskerelven. Kulturhuset i Bergen åpner dørene for publikum i september 2021. Interessen for det nye kultur- og restaurantkonseptet er svært god, og det er allerede et tettpakket program utover høsten 2021. Driften vil bli i regi av «Kulturhuset i Bergen AS» som fra 2021 vil inngå som et datterselskap i konsernet.



Vest-Finans Eiendom AS

## Arsberetning 2020

Morselskapet Vest-Finans Eiendom AS hadde i 2020 et resultat før skattekostnad på kr 68,54 mill. mot kr 6,16 mill. i 2019. Resultatforbedringen i morselskapet i 2020 er knyttet til en vesentlig økning i mottatte konsernbidrag fra opptjent, tilbakeholdt egenkapital i morselskapets eiertid i de respektive datterselskaper, også fra tiden før eierskapet til selskapene ble overført til overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS ved gjennomføring av fisjonen. Da fisjonen ble gjennomført mellom to selskaper med identiske eierforhold og basert på kontinuitetsprinsippet vil mottatte konsernbidrag av tilbakeholdte overskudd før fisjonene føres som finansinntekt i morselskapet Vest-Finans Eiendom AS. Det vesentligste av konsernbidragene i 2020 kommer fra datterselskapet Strandgaten 195 AS etter at dette selskapet ved årets utgang har fullført utbyggingen av leilighetsprosjektet «Munkegården» og de aller fleste leilighetene for salg var overlevert kjøperne i 2020. Konsernbidragene gis i hovedsak for å optimalisere skattetilpasningen i konsernet, og vil derfor ikke reflektere den reelle regnskapsmessige inntjeningen i datterselskapene de enkelte år.

Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr 31.12.2020 var kr 125,80 mill. mot kr 77,35 mill. ved utgangen av forrige år.

### Næringsseidommer, boliggårder og tomter

Utviklingen for utleieeiendommer innenfor næring og bolig har vært relativt stabil og god også i 2020. En leietaker i hotelleiendommen i Vestre Torggaten i Bergen gikk imidlertid konkurs i juni 2020 som en direkte følge av koronapandemien, og konsernet resultater for 2020 er noe negativt påvirket av dette. Den aktuelle eiendommen i Vestre Torggaten er for øvrig solgt våren 2021, se nedenfor om andre forhold og hendelser etter balansedagen.

Boligprosjekter i Strandgaten 195 («Munkegården») i sentrum av Bergen er fullført i 2020. Dette prosjektet har gitt et godt bidrag til konsernets omsetning og inntjening i 2019 og 2020. Selv om etterspørsel og oppnådde priser har vært tilfredsstillende, har konsernet valgt å innlemme et mindre antall av leilighetene i sin portefølje av utleieleiligheter. Disse leilighetene inngår i balanseverdien for tomter og eiendommer per 31.12.2020. I tillegg omfatter prosjektet utbygging av to næringsseksjoner for utleie eller eventuelt salg, som også er aktivert som anleggsmidler per 31.12.2020.

Det er de seneste årene brukt større ressurser på plan- og utviklingsarbeid for flere større utbyggingsprosjekter, bl.a. på Askøy og i Øygarden. Disse prosjektene er nå i all hovedsak ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging. Konsernet eier en rekke attraktive tomter som danner et solid fundament for konsernets aktivitet og inntjening i de kommende år. Arbeidet med å utvikle og utbygge nye boligprosjekter vil derfor være et prioritert område i årene som kommer, eventuelt i samarbeid med andre større og seriøse aktører i bransjen.

### Finansiell risiko

Konsernet besitter en betydelig eiendomsmasse bestående av tomter for boligutbygging, næringsseidom og bygårder. Eiendomsmassen har vesentlige merverdier utover de bokførte verdier og vil bidra til at konsernet vil ha en relativ stor finansiell handlekraft. Det alt vesentlige av konsernets finansiering er i norske kroner og konsernets politikk er at rentene på langsiktig finansiering ikke skal bindes. Konsernet nyter godt av rimelig finansiering i det kortsiktige rentemarkedet, men vil være eksponert for høyere finansiell risiko dersom de kortsiktige markedsrentene skulle vise en signifikant økning. Det har utover i 2020 vært et fall i de kortsiktige markedsrentene som har gitt konsernet lavere rentekostnader i 2020 sammenlignet med 2019. Konsernet ved morselskapet har i juli 2020 inngått rentebytteavtaler («renteswap») hvor den flytende renten byttes mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrentene, jfr. note 9 til årsregnskapet og note 11 til konsernregnskapet. Ferdigstilling og salg av leilighetene i Strandgaten 195 har isolert sett redusert selskapets kapitalbinding i prosjekter under utførelse og konsernet har en bankbeholdning på kr 65,9 mill. ved årets utgang, i tillegg til en ubenyttet kassekreditt på kr 8,0 mill. Av bankbeholdningen per 31.12.2020 var kr 12,82 mill. bundne midler.



Vest-Finans Eiendom AS

## Arsberetning 2020

### Andre forhold

Konsernet har i 2. kvartal 2021 fullført salget av den vesentligste del av de tidligere hotell- og restauranteiendommene i Vestre Torggaten i Bergen. Styret vurderes salgsprisen som tilfredsstillende. Salget har medført en ytterligere styrking av selskapets balanse med redusert gjeld og tilførsel av ytterligere likviditet. De bokførte verdier av eiendomsmassen var lav, slik at salget utløser en betydelig regnskapsmessig gevinst for konsernet i 2021. Den delen av hotelleiendommen som lå i Vestre Torggaten 20A ble ikke solgt, og er nå bygget om til mindre utleieleiligheter som ble lagt ut i markedet sommeren 2021.

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt øvrige forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets og konsernets resultat og stilling.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Forskning og utvikling

Det foregår ingen aktiviteter i selskapet eller konsernet som kan klassifiseres som forskning eller utvikling.

### Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet har hatt 3 lønnede ansatte i regnskapsåret. I henhold til lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2020 har det ikke vært sykefravær av betydning i Vest-Finans Eiendom AS og konsernet, mens sykefraværet i 2019 var på 0,4 % av total arbeidstid. Det er ikke rapportert om skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

### Likestilling

Av morselskapet og konsernets 3,0 årsverk i 2020 var ett årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og en mann og sistnevnte er også daglig leder i selskapet. Styret har ut fra en vurdering av selskapets og konsernets aktiviteter og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling, men ledelsen legger vekt på at det skal være full og reell likestilling mellom kvinner og menn på arbeidsplassen. Ledelsen vil søke å øke kvinneandelen ved fremtidige ansettelser. Det legges også vekt på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling av ansatte eller ved ansettelser knyttet til etnisitet, religion, livssyn eller funksjonsnedsettelse mv.

### Ytre miljø

Virksomheten påvirker det ytre miljø i liten grad. Det er innført kildesortering og avfallsplaner mv. som er vanlige for selskapets og konsernets eiendommer og byggeplasser mv.

Bergen, 31. august 2021

Ingolf Sundfør Dahm  
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal  
Styremedlem

Øyvin Nydal Dahm  
Styremedlem



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

**Konsernets resultatregnskap for 2020**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekter	1	106 229 156	87 362 915
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>106 229 156</b>	<b>87 362 915</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		48 776 256	33 279 117
Lønnskostnad	2	2 865 754	2 570 395
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 680 454	6 191 972
Andre driftskostnader	2	7 023 032	5 885 111
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>64 345 496</b>	<b>47 926 595</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>41 883 660</b>	<b>39 436 320</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Andre finansinntekter		3 602	63 974
Annen renteinntekt	8	750 473	2 806 937
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>754 075</b>	<b>2 870 911</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	8	11 688 710	14 829 827
Andre finanskostnader		948 433	119 691
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 637 143</b>	<b>14 949 518</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>11 883 068</b>	<b>12 078 607</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>30 000 592</b>	<b>27 357 713</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	8 276 540	7 139 933
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.</b>			
Tilleggsutbytte	10	5 000 000	0
Overføringer til annen egenkapital	10	16 724 052	20 217 780
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>21 724 052</b>	<b>20 217 780</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

## Konsernets balanse pr 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,11	592 746 320	510 523 446
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3,11	946 174	1 080 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>593 692 494</b>	<b>511 604 436</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	5	550 000	550 000
Andre fordringer	6	3 241 348	3 107 332
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 791 348</b>	<b>3 657 332</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>597 483 842</b>	<b>515 261 768</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
		<b>9 768 142</b>	<b>78 444 349</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	11 201 088	55 029 278
Andre fordringer	8	3 188 344	13 786 766
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 389 432</b>	<b>68 816 044</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte finansinvesteringer		0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	65 887 344	676 532
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>90 044 918</b>	<b>147 936 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>687 528 760</b>	<b>663 198 693</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

## Konsernets balanse pr 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	108 918 115	92 194 063
<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>108 918 115</b>	<b>92 194 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>110 649 580</b>	<b>93 925 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		0	0
Utsatt skatt	4	34 214 370	34 918 245
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>34 214 370</b>	<b>34 918 245</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	514 289 536	495 221 597
Annen langsiktig gjeld	12	753 696	796 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>515 043 232</b>	<b>496 017 931</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>549 257 602</b>	<b>530 936 176</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	5 167 913
Leverandørgjeld	8	2 854 770	2 993 336
Betalbar skatt	4	8 980 415	1 237 976
Skyldig offentlige avgifter		642 028	822 531
Utbytte		0	0
Gjeld til eiere	13	147 657	1 620 473
Annen kortsiktig gjeld	8	14 996 708	26 494 760
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 621 578</b>	<b>38 336 989</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>576 879 180</b>	<b>569 273 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>687 528 760</b>	<b>663 198 693</b>

Bergen, 31. august 2021

Ingolf Sundfør Dahm  
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal  
Styremedlem

Øyvin Nydal Dahm  
Styremedlem

**Vest-Finans Eiendom AS****Konsernets kontantstrømoppstilling**

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Resultat før skattekostnad	30 000 592	27 357 713
Periodens betalte skatter	-1 237 976	-2 347 045
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-3 284 147	-2 914 214
Ordinære avskrivninger	5 680 454	6 191 972
Endring varelager	31 027 032	-5 705 317
Endring kundefordringer	43 828 190	-53 928 509
Endring andre kortsiktige fordringer	10 598 422	108 825 296
Endring leverandørgjeld	-138 566	-12 729 295
Endring i kortsiktig gjeld	-13 151 371	-37 343 042
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-1 440 040	3 712 612
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>101 882 590</b>	<b>31 120 171</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	13 673 735	9 580 000
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-59 068 885	-60 189 554
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter</b>	<b>-45 395 150</b>	<b>-60 189 554</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	415 138 000	33 466 595
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-396 112 699	-8 967 554
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	-5 167 913	5 167 913
Netto endring langsiktige fordringer	-134 016	-270 319
Kontanteffekt ved tingsinnskudd ved fisjon	0	0
Utbetaling av utbytte	-5 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>8 723 372</b>	<b>29 396 635</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	65 210 812	327 252
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	676 532	349 280
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>65 887 344</b>	<b>676 532</b>
<b>Beholdning består av:</b>		
Bundne bankinnskudd	12 819 682	112 932
<b>Øvrige bankinnskudd</b>	<b>53 067 662</b>	<b>563 600</b>
<b>Tilleggsopplysninger</b>		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	<b>8 000 000</b>	<b>2 832 087</b>



## Noter til konsernregnskapet for 2020

### Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, herunder norske regnskapsstandarder.

Konsernregnskapet viser det samlede resultat og finansielle stilling for Vest-Finans Eiendom AS og datterselskapene som om det var en økonomisk enhet. Konsernregnskapet omfatter alle selskap hvor Vest-Finans Eiendom AS direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av stemmeberettigede aksjer, eller på annen måte har bestemmende innflytelse.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert, herunder fortjeneste på interne transaksjoner som ikke er realisert for konsernet. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi utover hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

I de tilfeller der det er identifisert mindreverdier, såkalt negativ goodwill, blir der foretatt en inntektsføring av denne i takt med det realiserte tapet, eller i takt med realisasjon av selskapets eiendeler.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av historisk kostpris og antatt økonomisk levetid. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader.

### Andeler i tilknyttet selskap

Andeler i tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Egenkapitalmetoden tilsier at konsernets andel av årsresultatet i det tilknyttede selskapet, fratrukket eventuelle avskrivninger på merverdier, resultatføres i konsernregnskapet. Verdien av investeringen i balansen reguleres med resultatandelen med fradrag for eventuelt utbytte og med tillegg for eventuelle kapitalinnskudd. Interne gevinster elimineres.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt. I kostprisen for tilvirkede varer blir det tatt med en forholdsmessig andel av indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg.

### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

### Anleggskontrakter

Inntekter på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften (løpende avregning). Kostnader knyttet til anleggskontraktene kostnadsføres etter sammenstillingsprinsippet. Prosjektfortjenesten som inntektsføres i året vil således reflektere den utførte produksjonen. Dersom en kontrakt forventes å gi tap, avsettes det for nettokostnaden ved den gjenværende produksjon (full tapsavsetning).

### Prosjekter i egen regi

Prosjekter i egen regi vurderes til tilvirkningskost uten andel av forventet fortjeneste. Når det inngås kontrakter om salg av deler av eller hele prosjekter (f.eks. boliger) reklassifiseres de solgte delene til anleggskontrakter og andel av forventet fortjeneste inntektsføres som for anleggskontrakter i fremmed regi, jfr. ovenfor. For boligprosjekter i egen regi innebærer dette at inntektsføringen er basert på produktet av fysisk fullføringsgrad, salgsgrad og forventet total prosjektfortjeneste.

### Egne investeringsarbeider

Egne investeringsarbeider verdsettes til tilvirkningskost. Generelt legges full tilvirkningskost til grunn ved vurdering av anleggskontrakter, prosjekter i egen regi og egne investeringsarbeider, dog slik at det legges en konservativ og forsiktig vurdering til grunn. Generelle salgs- og administrasjonskostnader, avskrivninger og generelle finanskostnader mv. utgiftsføres etter hvert som de påløper.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattemessige og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen medtas det også ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes og nettoføres. Netto utsatt skattefordel balanseføres dersom konsernet kan sannsynliggjøre en skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år, eller fordelene kan nyttiggjøres gjennom realistisk skattetilpasning i fremtidige år.

### Utenlandsk valuta

Bankinnskudd, fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinst og kurstap klassifiseres som finansposter.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

### Fisjon ved nystiftelse i 2018

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved fisjon med investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper viderefører den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Da det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS ble fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen. Fisjonen ble således gjennomført til full kontinuitet i verdier på selskaps- og konsernnivå og basert på det skatterettslige kontinuitetsprinsipp. Fisjonen ble gjennomført ved utgangen av regnskapsåret 2018.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

**Noter til konsernregnskapet for 2020****Note 1 – Salgsinntekter**

Konsernets kjernevirksomhet er forvaltning, drift og utleie av nærings- og boligeiendommer hovedsakelig i bergensområdet og omkringliggende kommuner. I tillegg har konsernet hatt et større boligprosjekt i sentrum av Bergen under utbygging og salg i 2020.

Salgsinntekter kan fordeles som følger på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2020	2019
Salg av boliger	71 592	53 188
Leieinntekter mv.	30 642	31 260
Salgsgevinster mv.	3 995	2 915
<b>Sum</b>	<b>106 229</b>	<b>87 363</b>

**Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.**

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2020	2019
Lønninger mv.	2 460	2 205
Arbeidsgiveravgift	339	317
Pensjonskostnader	46	33
Andre ytelser	21	15
<b>Sum</b>	<b>2 866</b>	<b>2 570</b>

Det har vært 3 ansatte i konsernet i 2020. Det er utbetalt kr 926 036 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2020.

Selskapet har i 2020 pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder/styrets leder eller styremedlem har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 238 050 for revisjon og kr 160 225 for andre tjenester, herunder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger, samt omstruktureringer mv.



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

## Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	603 252 575	8 305 122	611 557 697
Reklassifiseringer inng. balanse	0	0	0
+Tilgang	58 906 630	162 255	59 068 885
-Avgang	- 8 905 805	- 107 127	- 9 012 932
+Reklass til driftsmidler	37 649 175	0	37 649 175
Anskaffelseskost 31.12.	690 902 575	8 360 250	699 262 825
Akk. avskrivninger 1.1.	92 729 129	7 224 132	99 953 261
+Ordinære avskrivninger	5 427 126	253 328	5 680 454
-Avgang ordinære avskrivninger	0	- 63 384	- 63 384
Akk. avskrivninger 31.12.	98 156 255	7 414 076	105 570 331
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>592 746 320</b>	<b>946 174</b>	<b>593 692 494</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>5 427 126</b>	<b>253 328</b>	<b>5 680 454</b>
Økonomisk levetid	50 år	3-10 år	

Konsernets næringseiendommer avskrives basert på en teknisk/økonomisk levetid på 50 år. Konsernets boligseiendommer vurderes ikke å ha verdifall i overskuelig fremtid og er ikke gjenstand for ordinære avskrivninger. Tomter avskrives ikke.

Konsernets tilganger i 2020 gjelder i hovedsak investeringer i Bergen Kulturhus AS i forbindelse med rehabilitering og utbygging av det nye Kulturhuset i Vaskerelven 8 i Bergen. Samlede investeringer i 2020 utgjør kr 53,5 mill. Det nye kulturhuset åpner for publikum i september 2021. I tillegg er investert kr 4,2 mill. i forbindelse med ombygging av Vestre Torggaten 20A fra hotelleiendom til utleieleiligheter.

Reklassifisering av bygninger og tomter gjelder den tidligere undervisningseiendommen Strandgaten 195 som etter innvilget bruksendring er ombygget til et boligprosjekt «Munkegården» for den vesentlige delen av bygget. Hoveddelen av eiendommen er ombygget til 38 nye leiligheter for salg og utleie, i tillegg til en næringsdel i 1 etasje og deler av 2. etasje. Under ombyggingen var eiendommen klassifisert som varelager for salg, men en mindre andel av leilighetene er i 2020 innlemmet i konsernets økende portefølje av utleieleiligheter, og reklassifisert til driftsmidler. På samme måte er næringsdelen omklassifisert til driftsmidler.

Konsernets eiendomsmasse gjelder for øvrig den utfisjonerte eiendomsmassen fra Vest-Finans AS (konsernet) ved fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap, og som har samme eiere som Vest-Finans AS. Utfisjoning ble gjennomført ved utgangen av 2018 og ble regnskapsført etter kontinuitetsprinsippet hvor overdragende selskaps eiendommer er overført til balanseførte verdier, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

En parsell av eiendommen gnr. 41, bnr. 10 i Bergen ble ervervet i mars 2011 for en kjøpesum stor kr 1 075 000. Hjemmelen til denne eiendommen innehas av selskapets eiere Yngvill Nydal og Ingolf Sundfør Dahm.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

**Noter til konsernregnskapet for 2020****Note 4 – Skattekostnad og utsatt skatt****Årets skattekostnad:**

	2020	2019
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt i balanse	8 980 415	1 237 976
Betalbar skatt årets resultat i Vest-Finans AS	0	0
Utsatt skatt	-703 875	5 901 957
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-8 276 540</b>	<b>7 139 933</b>

**Betalbar skatt i balansen:**

Betalbar skatt på årets resultat	8 980 415	1 237 976
Avsetning for tidligere år	0	0
<b>Sum</b>	<b>8 980 415</b>	<b>1 237 976</b>

**Utsatt skatt i balansen:**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller, underskudd til fremføring og oppkjøpstransaksjoner som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler:

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mv.:**

	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	86 107 886	59 169 660	26 938 226
Tilvirkningskontrakter	1 429 697	29 006 616	- 27 576 919
Varebeholdning	- 549 285	- 1 361 634	812 349
Utestående fordringer	- 293 258	0	- 293 868
Gevinst- og tapskonto	5 120 818	3 804 438	1 316 380
Andre midlertidige forskjeller	1 204 000	0	1 204 000
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>93 019 858</b>	<b>90 619 080</b>	<b>2 400 778</b>
Underskudd til fremføring	- 585 073	- 651 850	66 777
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>92 434 785</b>	<b>89 967 230</b>	<b>2 467 555</b>
<b>Utsatt skatt herav (22 %)</b>	<b>20 335 653</b>	<b>19 792 791</b>	<b>542 862</b>
Utsatt skatt på merverdier v/oppkjøp	13 878 717	15 125 454	- 1 246 737
Utsatt skattefordel på eliminert internfortjeneste	0	0	0
<b>Sum utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>34 214 370</b>	<b>34 918 245</b>	<b>- 703 875</b>
<b>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet (inntektsføring)</b>			<b>- 703 875</b>



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

## Note 5 – Aksjer mv.

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
<b>Investeringer i aksjer og andeler:</b>			
Skillebekk Garasjer AS	8,3	550 000	550 000
<b>Sum</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>

Skillebekk Garasjer AS hadde i 2020 et overskudd etter skatt på kr 3 632 og en bokført egenkapital per 31.12.2020 på kr 1 683 679. Investeringen er bokført etter kostmetoden.

## Note 6 – Andre langsiktige fordringer

Av konsernets langsiktige fordringer forfaller kr 3,20 mill. senere enn ett år etter 31.12.2020.

Konsernet har en fordring mot aksjonærer per 31.12.2020 på kr 3 068 413. Fordringen er innenfor utbyttegrunnlaget og er betryggende sikret. Fordringen mot aksjonærer renteberegnes basert på markedsmessige betingelser. Det vises for øvrig til note 13.

Av andre langsiktige fordringer utgjør kr 115 451 andel av fordringer mv. i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

## Note 7 – Kundefordringer

Kundefordringer omfatter opptjente kontraktsinntekter på boligprosjekt under utførelse per 31.12.2020. Opptjente, ikke fakturerte kontraktsinntekter, påløpte prosjektkostnader og estimert kontraktsfortjeneste på balansedagen kan spesifiseres som følger (konserntall, etter kostnadsførte merverdier):

År	2020	2019
Opptjente kontraktsinntekter	71 592 273	53 188 227
<u>Påløpte prosjektkostnader</u>	<u>48 738 756</u>	<u>33 279 117</u>
Estimert kontraktsfortjeneste	22 853 517	19 909 110
Opptjent, ikke fakturert per 31.12.	10 344 750	53 188 227

Estimerte kontraktsinntekter, kontraktskostnader og kontraktsfortjeneste beregnes på basis av prognose for boligprosjektets sluttverdier og produktet av prosjektets salgsgrad og fysiske fullføringsgrad ved regnskapsårets utgang. Overlevering av de solgte leilighetene startet fra juni 2020 og de siste leilighetene er overlevert i 2021.

## Note 8 – Mellomværende med nærstående selskap

Av kortsiktige fordringer utgjør kr 2 160 000 opptjent tomtevederlag som vil bli avregnet til det nærstående selskapet Nydal Bygg Eff. AS i 2021.

Av kortsiktig gjeld utgjør kr 872 972 gjeld til det nærstående selskap Nydal Bygg Eff. AS. Den kortsiktige gjeldsposten er relatert til ordinære forretningstransaksjoner mellom selskapene.

Av konsernet renteinntekter i 2020 utgjør kr 446 780 renter på fordring mot nærstående selskaper. Fordringene er oppgjort i løpet i løpet av 2020. Av konsernets rentekostnader utgjør kr 537 500 renter på gjeld til nærstående selskaper. Gjelden er i det alt vesentlige oppgjort per 31.12.2020.



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

**Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.**

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 119 682 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 112 932. Av konsernet bankinnskudd per 31.12.2020 er videre kr 12,7 mill. bundet som sikkerhet for konsernets langsiktige belåning per 31.12.2020.

**Note 10 – Eierforhold, selskapskapital mv.**

Morselskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 844,617. Samlet aksjekapital utgjør kr 844 817. Selskapet har kun én aksjeklasse.

Aksjonærens navn:	Verv:	Antall aksjer:
Yngvill Nydal	Styremedlem	500
Ingolf Sundfør Dahm	Styrets leder/daglig leder	500

**Årets endring i egenkapitalen:**

	Aksjekapital	Innskutt egenkap.	Annen egenkap.	Sum
EK pr. 1.1	844 617	886 848	92 194 063	<b>93 925 528</b>
Årets resultat			21 724 052	21 724 052
Andre transaksjoner			- 5 000 000	- 5 000 000
<b>EK 31.12</b>	<b>844 617</b>	<b>886 848</b>	<b>108 918 115</b>	<b>110 649 580</b>

Andre transaksjoner består av utdelt tilleggsutbytte på kr 5 000 000 i 2020.

**Note 11 – Pantelån og sikkerhetstillelser mv.**

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2020	2019
Pantelån	514 290	495 222
Konsernkontokreditt	0	5 168
Byggelånskreditt	0	0
<b>Sum</b>	<b>514 290</b>	<b>500 390</b>

Bokført verdi av pantesikrede eiendeler:

(tall i kr 1 000)	2020	2019
Tomter, bygninger mv.	584 310	502 085
Driftsløsøre, inventar mv.	546	698
Varebeholdninger, prosjekter	9 768	62 000
Fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>594 624</b>	<b>564 783</b>

Konsernet har en konsernkontoavtale med en bevilget kreditt stor kr 8 000 000. Datterselskapene som deltar i konsernkontoavtalen har hver avgitt selvskyldnerkausjoner pålydende kr 8 000 000 overfor banken.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

### Note 11 – Pantelån og sikkerhetstillelser mv.

Av selskapets gjeld forfaller ca. kr 12,94 mill. senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Det alt vesentlige av bankgjeld som er klassifisert som langsiktige pantelån løper som kortsiktige markedslån som har forfall i 2021, men forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelse innenfor de etablerte og avtalte finansielle rammer.

#### Rentebytteavtaler (renteswap):

Konsernet har inngått følgende rentebytteavtaler per 31.12.2020:

Instrument	Beløp	Startdato	Utløpsdato	Mottar	Betaler
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2026	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,78 %
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2029	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,88 %

Gjennom rentebytteavtalene har selskapet byttet den flytende rente mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrenten. Selskapet mottar den flytende renten fra banken og betaler den faste renten til banken, slik at netto rentebetalinger i avtale perioden vil være den avtalte faste lånerente med tillegg av lånemarginen. Når det betales fast rente i en renteswap er den største risikoen en generell nedgang i de korte og lange rentene, slik at nåverdien av de fremtidige betalingsforpliktelsene øker. Det motsatte gjelder når det er en generell oppgang i markedsrentene. Det har vært en svak oppgang i markedsrentene i perioden fra 02.07.2020 til 31.12.2020.

Det er tinglyst pantobligasjoner pålydende kr 62,0 mill. samt en urådighetserklæring i favør av konsernets bankforbindelse på eiendommen som har vært under utbygging til leiligheter i Strandgaten 195, gnr. 165, bnr. 97 i Bergen kommune.

Etter kredittavtalen med banken skal konsernet med Vest-Finans Eiendom AS som morselskap totale engasjement med långivende bank maksimum ha en LTV-ratio på 65 % basert på takster per 31.12. hvert år (LTV-ratio = Loan-to-Value-Ratio = lån i forhold til takstverdi). For tomte- og boligutviklingsporteføljen gjelder dog en LTV-ratio på 40 %.

### Note 12 – Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld på kr 753 696 gjelder andel av langsiktig gjeld i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

### Note 13 – Gjeld til eiere

Kortsiktig innlån fra selskapets eiere utgjør kr 147 657. Lån fra eiere til selskapet renteberegnes etter gjeldende skatteregler (maksimal skjermingsrente).



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2020

### Note 14 – Koronapandemien

Ved avleggelse av konsernregnskapet for 2020 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 forbundet fortsatt forbundet med usikkerhet. Konsernet virksomhet omfatter i hovedsak utleie av eiendom til nærings- og boligformål. I tillegg har konsernet i 2020 hatt leilighetsprosjekt under utbygging og salg i sentrum av Bergen. Virksomheten innen boligutleie og utbygging og salg av boliger har i liten grad vært negativt påvirket av de smittespredningstiltak som myndighetene har innført. Det samme gjelder for utleie til detaljhandel med dagligvarer og byggevarer. Derimot har utleieeiendommer som nyttes til hotell- og restaurantvirksomheten i større grad vært negativt påvirket av Covid-19 og myndighetenes tiltak for å stoppe smittespredningen. En leietaker i hotelleiendommer i Bergen har gått konkurs som en direkte følge av pandemien. Den aktuelle eiendommen ligger i et attraktivt sentrumsområde og vil kunne omdisponeres til ulike formål, og det vesentlige av eiendomsmassen er solgt med en betydelig regnskapsmessig gevinst i 2020.

Konsernet har hittil i 2021 hatt en god utvikling i løpende drift og inntjening, men har i tillegg realisert en betydelig gevinst ved salg av et eiendomsaksjeselskap som nevnt ovenfor. Ledelsen legger til grunn at de generelle markedsforholdene vil normalisere seg i takt med den økede vaksineringsgraden i befolkningen, og gjenåpningen av samfunnet utover høsten 2021. Det vil likevel fortsatt være noe usikkerhet knyttet til konsekvensene av pandemien i tiden som kommer. Konsernet har imidlertid en solid finansiell stilling og skal stå godt rustet til å møte de utfordringer som pandemien eventuelt måtte gi i den nærmeste tiden.



**Vest-Finans Eiendom AS**

Org.nr. 921 972 318

**Morselskapets årsregnskap  
for 2020**

**Resultat, balanse, kontantstrøm-  
oppstilling og noter**



## Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		695 822	194 166
Leieinntekter mv		5 564 798	7 324 862
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 260 620</b>	<b>7 519 028</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 865 754	2 570 395
Avskrivning på varige driftsmidler	2	666 502	604 022
Annen driftskostnad	1	1 600 896	1 485 337
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 133 152</b>	<b>4 659 754</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 127 467</b>	<b>2 859 273</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	8	73 337 854	8 180 255
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 096 900	4 699 070
Annen renteinntekt	7	1 749 151	2 692 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 183 905</b>	<b>15 572 285</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		11 766 143	12 263 815
Annen finanskostnad		4 225	3 190
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 770 368</b>	<b>12 267 005</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>67 413 537</b>	<b>3 305 280</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>68 541 005</b>	<b>6 164 553</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	15 084 965	1 359 161
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte	8	5 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		0	0
Overføringer annen egenkapital	8	48 456 040	4 805 392
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>53 456 040</b>	<b>4 805 392</b>



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets balanse pr. 31.12.2020**

**EIENDELER**

**ANLEGGSMIDLER**

**Varige driftsmidler**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	31 576 333	32 168 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,9	575 460	571 660
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 151 793</b>	<b>32 739 993</b>

**Finansielle anleggsmidler**

Investeringer i datterselskap	5	213 604 330	191 002 849
Investeringer i foretak i samme konsern	5	1	1
Lån til foretak i samme konsern	6	105 978 575	105 941 027
Investeringer i aksjer og andeler	5	550 000	550 000
Andre fordringer		22 000	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>320 154 906</b>	<b>297 515 877</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>352 306 699</b>	<b>330 255 870</b>

**OMLØPSMIDLER**

**Fordringer**

Kundefordringer		106 615	258 407
Fordringer på konsernselskap	6	167 131 783	134 939 598
Andre fordringer	7	177 516	12 711 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 415 913</b>	<b>147 909 730</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	65 028 422	112 932

<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>232 444 335</b>	<b>148 022 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>584 751 034</b>	<b>478 278 532</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets balanse pr. 31.12.2020****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL****Innskutt egenkapital**

Selskapskapital	8	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	8	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>

**Opptjent egenkapital**

Annen egenkapital	8	124 073 507	75 617 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>124 073 507</b>	<b>75 617 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>125 804 972</b>	<b>77 348 932</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD****Avsetning for forpliktelser**

Utsatt skatt	4	1 786 001	2 056 228
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 786 001</b>	<b>2 056 228</b>

**Annen langsiktig gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	411 455 602	386 504 595
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>411 455 602</b>	<b>386 504 595</b>

**SUM LANGSIKTIG GJELD****413 241 603 388 560 823****KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		79 220	35 400
Betalbar skatt	3	8 980 415	1 138 092
Skyldig offentlige avgifter		190 834	195 179
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	34 164 647	7 408 437
Annen kortsiktig gjeld	11	2 289 343	3 591 668
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 704 459</b>	<b>12 368 777</b>

**SUM GJELD****458 946 062 400 929 600****SUM EGENKAPITAL OG GJELD****584 751 034 478 278 532**

Bergen, 31. august 2021

---

Ingolf Sundfør Dahm  
Styrets leder/daglig leder

---

Yngvill Nydal  
Styremedlem

---

Øyvin Nydal Dahm  
Styremedlem

**Vest-Finans Eiendom AS****Morselskapets kontantstrømoppstilling**

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Resultat før skattekostnad	68 541 005	6 164 553
Periodens betalte skatter	-1 138 092	-2 302 599
Resultatført konsernbidrag	-73 337 854	-8 180 255
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-1 644 716
Ordinære avskrivninger	666 502	604 022
Endring kundefordringer	151 792	-258 407
Endring leverandørgjeld	43 820	35 400
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 135 514	1 564 079
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-3 937 313</b>	<b>-4 017 923</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	9 100 000
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-78 302	-583 682
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	-2 455 427
<b>Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter</b>	<b>-78 302</b>	<b>6 060 891</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig bankgjeld	411 038 000	33 466 595
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-386 086 993	-8 962 000
Utbetaling ved økning langsiktige utlån konsern	-37 548	-37 848 618
Innbetaling på fordring nærstående selskap	12 684 070	95 325 528
Innbetaling ved reduksjon av kortsiktige utlån konsern	32 965 414	-92 741 266
Utbetaling ved reduksjon av kortsiktige innlån konsern	-1 296 023	-629 565
Innbetaling av konsernbidrag	4 664 185	9 459 290
Utbetaling av utbytte	-5 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>68 931 105</b>	<b>-1 930 036</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	64 915 490	112 932
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	112 932	0
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>65 028 422</b>	<b>112 932</b>
<b>Beholdning består av:</b>		
Bundne bankinnskudd	12 819 743	112 932
Frie bankinnskudd	52 208 679	0
<b>Tilleggsopplysninger</b>		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	<b>8 000 000</b>	<b>2 832 087</b>



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter pr. 31.12.2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk, herunder norske regnskapsstandarder.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av historisk kostpris og antatt økonomisk levetid. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader.

### Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen øker når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte/konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som finansinntekt, men bare i den grad mottatt utbytte eller konsernbidrag ikke overstiger vår andel av opptjent egenkapital etter kjøpet. Mottatt utbytte/konsernbidrag som overstiger dette beløpet, føres til reduksjon av anskaffelseskost.

### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt i tillegg til endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen medtas det også ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes og nettoføres. Netto utsatt skattefordel balanseføres dersom selskapet kan sannsynliggjøre en skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år, eller fordelen kan nyttiggjøres gjennom realistisk skattetilpasning i fremtidige år.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter pr. 31.12.2020

### **Fisjon ved nystiftelse**

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved en fisjon av investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper viderefører den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Fisjonen ble gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon jf. asl. kap. 14. Videre ble fisjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon og det regnskaps- og skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen før årsskiftet 2018/2019.



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets noter pr. 31.12.2020**

**Note 1 - Lønn og godtgjørelser mv.**

	I år	I fjor
Lønn	2 460 037	2 205 339
Arbeidsgiveravgift	338 729	317 268
Pensjonskostnader	46 079	32 556
Andre lønnsrelaterte ytelser	20 909	15 232
<b>Totalt</b>	<b>2 865 754</b>	<b>2 570 395</b>

Det har vært 3 ansatte i selskapet i 2020. Det er utbetalt kr 926 036 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2020.

Selskapet har etablert pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder/styrets leder. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Selskapet har bokført godtgjørelse til revisor med følgende beløp ekskl. mva.:

	I år	I fjor
Revisjon	64 000	20 000
Bistand med årsregnskap, konsernoppgjør og fisjon	55 000	30 000
<b>Totalt</b>	<b>119 000</b>	<b>50 000</b>

**Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler**

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 075 000	583 682	39 658 682
+ Tilgang	0	78 302	78 302
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 075 000	661 984	39 736 984
Akk. av/nedskr. pr 1/1	6 906 667	12 022	6 918 689
+ Ordinære avskrivninger	592 000	74 502	666 502
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	7 498 667	86 524	7 585 191
Balanseført verdi pr 31/12	31 576 333	575 460	32 151 793
Prosentstans for ord.avskr	2-2	14-20	

Eiendommene omfatter direkte eide eiendommer ervervet i 2018 ved fisjon med Vest-Finans AS som overdragende selskap.



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets noter pr. 31.12.2020****Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler (forts.)**

En parsell av eiendommen gnr. 41, bnr. 10 i Bergen ble ervervet i mars 2011 for en kjøpesum stor kr 1 075 000. Hjemmelen til denne eiendommen innehas av selskapets eiere Yngvill Nydal og Ingolf Sundfør Dahm.

Hjemmelen til boligseksjonen i Marken 3 i Bergen med en bokført verdi på kr 30,50 mill. ligger i søsterselskapet Marken Eiendom AS. Dette selskapet er et rent hjemmelsselskap og selskapet eier 100 % av aksjene i Marken Eiendom AS.

**Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	68 541 005
+ Permanente og andre forskjeller	-73 310 838
+ Endring i midlertidige forskjeller	1 228 306
+ Mottatt konsernbidrag	73 337 854
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>69 796 327</b>
- Ytet konsernbidrag	28 976 258
<b>= Inntekt</b>	<b>40 820 069</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

Beregnet skatt av årets resultat	15 355 192
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>15 355 192</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-270 227
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>15 084 965</b>
Skattesats i inntektsåret	22

**Betalbar skatt i balansen består av**

Sum betalbar skatt	15 355 192
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-6 374 777
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 980 415</b>

**Note 4 - Utsatt skatt****Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	6 485 677	7 064 284
+ Utestående fordringer	-193 258	0
+ Gevinst- og tapskonto	1 825 768	2 282 210
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>8 118 188</b>	<b>9 346 494</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>1 786 001</b>	<b>2 056 228</b>

Noter for Vest-Finans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 921972318



## Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter pr. 31.12.2020

## Note 5 - Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskaper og andre selskaper er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende direkte eide datterselskaper (tall i NOK):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat etter skatt	Bokført EK 31.12.
Nydal Eiendom AS	100	100	2 342 317	35 927 761
Vestre Torvgate AS	100	100	4 219 476	19 623 314
Lindås Eiendom AS	100	100	729 184	1 441 531
Strandgaten 62 AS	100	100	194 139	5 948 571
Strandgaten 195 AS	100	100	28 290 773	20 327 958
Bergen Kulturhus AS	100	100	534 340	29 374 701
Skansen Panorama AS	100	100	40 800	3 783 678
Sol AS	100	100	788 522	3 452 467
Blomvågen AS	100	100	0	6 441 443
Osvegen	100	100	168 985	6 095 814
Paradisalleen AS	100	100	- 34 335	2 623 966
Marken Eiendom AS	100	100	16 464	1 628 927
Lønningsflaten AS	100	100	- 32 754	217 006
Bolette Brygge AS	100	100	- 906 810	146 974

Selskapet har følgende indirekte eide datterselskaper (tall i NOK):

KS Vaskerelven	100	100	0	50 000
Kombo AS	100	100	982 222	4 956 259

Selskapet har følgende aksjer i andre selskaper (tall i NOK):

Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.
Skillebekk Garasjer AS	8,33	8,33	3 632	1 683 679

## Note 6 - Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	30 500	238 582
Årets mottatte konsernbidrag	73 337 854	8 180 255
Andre kortsiktige fordringer	93 763 429	126 520 761
Andre langsiktige fordringer	105 978 575	105 941 027
<b>Sum fordringer</b>	<b>273 110 358</b>	<b>240 880 625</b>
<b>Gjeld</b>		
Årets avsatte konsernbidrag	28 976 258	3 516 070
Annen kortsiktig gjeld	5 188 389	3 892 367
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 164 647</b>	<b>7 408 437</b>

Mellomværende med foretak i sammen konsern renteberegnes basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsbasert margin.



## Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets noter pr. 31.12.2020****Note 7 - Andre fordringer**

Selskapet har per 31.12.2020 ingen gjenstående fisjonsfordringer mot Vest-Finans AS, overdragende selskap ved fisjonen som ble gjennomført ultimo 2018 og som har samme eierforhold som Vest-Finans Eiendom AS. En fordring som er oppgjort før 31.12.2020 er renteberegnet basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsbasert margin. Samlede renteinntekter i 2020 fra det nærstående selskap er kr 446 780.

**Note 8 – Selskapskapital mv.**

Selskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 844,617, samlet aksjekapital utgjør kr 844 617. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Yngvill Nydal	500
Ingolf Sundfør Dahm	500

**Årets endring i egenkapitalen:**

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	844 617	0	76 504 315	77 348 932
+Fra årets resultat			48 456 040	48 456 040
<b>Pr 31.12.</b>	<b>844 617</b>	<b>0</b>	<b>124 960 355</b>	<b>125 804 972</b>

**Disponeringer**

Årets resultat før skattekostnad	68 541 005
Skattekostnad	15 084 965
<b>Årets resultat</b>	<b>53 456 040</b>

**Disponeringer**

Tilleggsutbytte	5 000 000
Avsatt til annen opptjent egenkapital	48 456 040
<b>Sum disponert</b>	<b>53 456 040</b>

**Mottatt konsernbidrag**

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	73 337 854
Skattepliktig konsernbidrag	73 337 854

**Gitt konsernbidrag**

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	28 976 258
Fradragsberettiget konsernbidrag	28 976 258



## Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter pr. 31.12.2020

## Note 8 – Selskapskapital mv. (forts.)

Mottatt konsernbidrag på kr 73 337 854 gjelder opptjent, tilbakeholdt overskudd i de heleide datterselskapene i 2020, samt i det overdragende selskapet Vest-Finans AS' eiertid i de respektive datterselskaper som ble utfisjonert til overtakende (Vest-Finans Eiendom AS) ved gjennomføring av kontinuitetsfisjonen ved utgangen av 2018. Da fisjonen ble gjennomført mellom to selskaper med identisk eierforhold er også mottatt konsernbidrag av tilbakeholdt overskudd i Vest-Finans AS' eiertid ført som finansinntekt i Vest-Finans Eiendom AS. Dette gjelder en liten andel av inntektsførte konsernbidrag i 2020.

## Note 9 - Pantelån og garantier mv.

## Pantstillelser og garantier:

	2020	2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	411 455 602	386 504 595
<b>Sum</b>	<b>411 455 603</b>	<b>386 504 595</b>

## Bokført verdi pantsikrede eiendeler:

Tomter, bygninger	31 576 333	32 168 333
Motorvogn	420 777	571 760
<b>Sum</b>	<b>31 997 110</b>	<b>32 739 993</b>

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper p.t. i det kortsiktige rentemarkedet og har forfall i 2021, men vil fornyes etter nærmere avtale med banken innenfor etablerte kredittrammer.

## Rentebytteavtaler (renteswap):

Selskapet har inngått følgende rentebytteavtaler per 31.12.2020:

Instrument	Beløp	Startdato	Utløpsdato	Mottar	Betaler
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2026	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,78%
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2029	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,88%

Gjennom rentebytteavtalene har selskapet byttet den flytende rente mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrenten. Selskapet mottar den flytende renten fra banken og betaler den faste renten til banken, slik at netto rentebetalinger i avtaleperioden vil være den avtalte faste lånerente med tillegg av lånemarginen. Når det betales fast rente i en renteswap er den største risikoen en generell nedgang i de korte og lange rentene, slik at nåverdien av de fremtidige betalingsforpliktelsene øker. Det motsatte gjelder når det er en generell oppgang i markedsrentene. Det har vært en svak oppgang i markedsrentene i perioden fra 02.07.2020 til 31.12.2020.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble i 2017 refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS på kr 82,0 mill.

For selskapets lån og kreditter er det således også pant i datterselskapers eiendommer og driftstilbehør. Datterselskapene har også stillet selvskyldnerkausjoner for sin deltakelse i konsernets konsernkontokreditt på kr 8,0 mill.

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 mill. overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 82,0 mill.

Etter kredittavtalen med banken skal den totale finansiering av utleieeiendommer ikke overstige en LTV-ratio på 65 %. (Loan-to-Value ratio = lån i forhold til takstverdi).



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter pr. 31.12.2020

### Note 10 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 119 743 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 112 932. Av selskapets bankinnskudd er videre kr 12,7 mill. bundet som sikkerhet for selskapets langsiktige belåning per 31.12.2020.

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld utgjør kr 147 657 innlån fra selskapets eiere. Lån fra eiere til selskapet renteberegnes etter gjeldende skatteregler (maksimal skjermingsrente).

### Note 12 - Koronapandemien

Ved avleggelse av årsregnskap for 2020 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 fortsatt forbundet med noe usikkerhet. Selskapet vil som i næringslivet for øvrig være avhengig av at kunder og forretningsforbindelser for øvrig ikke blir sterkt økonomisk og/eller operasjonelt rammet av utbruddet over en lengre tidsperiode. Selskapet utleievirksomhet somfatter i hovedsak boligeiendommer, som er et virksomhetsområde som ikke har vært særskilt negativt påvirket av de smittespredningstiltak som myndighetene har innført. I tillegg har selskapet finansinntekter knyttet til avkastning på investeringer i datterselskaper som i hovedsak driver utleie av næringseiendom som nyttes til dagligvarehandel, byggevarehandel, hotell- og restaurantvirksomhet samt boligformål. Virksomhetene innen detaljhandel har i liten grad vært negativt påvirket av pandemien, mens hotell- og restaurantvirksomheten har vært negativt påvirket av Covid-19 og myndighetenes tiltak for å stoppe smittespredningen. En større leietaker i en sentrumseiendom har gått konkurs som en direkte følge av pandemien. Den aktuelle eiendommen ligger i et attraktivt sentrumsområde og kunne omdisponeres til ulike formål, og det vesentlige av eiendomsmassen er solgt med en betydelig regnskapsmessig gevinst i 2021.

Selskapet har hittil i 2021 hatt en utvikling i omsetning og driftsresultat som er på nivå med samme periode i 2019, men har i tillegg realisert en betydelig gevinst ved salg av et eiendomsaksjeselskap som nevnt ovenfor. Ledelsen legger til grunn at de generelle markedsforholdene vil normalisere seg i takt med den økende vaksineringsgraden i befolkningen. Det vil likevel fortsatt være noe usikkerhet knyttet til konsekvensene av pandemien i tiden som kommer. Selskapet og konsernet har imidlertid en solid finansiell stilling og skal stå godt rustet til å møte de utfordringer som bransjen vil stå overfor i den nærmeste tiden.



Til generalforsamlingen i  
**Vest-Finans Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Vest-Finans Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 53 456 040 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 21 724 052, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vest-Finans Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Vest-Finans Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Til generalforsamlingen i  
**Vest-Finans Eiendom AS**  
Side 2

**Styrets og daglig leders 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det vises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

**Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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, 22. september 2021**

**REVISOR-PARTNER AS**

Lars-Olav Skålnes  
Statsautorisert revisor