



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Erik Flakne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.09.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 223	5 517 766
Sum inntekter		3 022 223	5 517 766
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	3 376 483	3 670 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	169 632	489 314
Annen driftskostnad		32 283 292	2 886 352
Sum kostnader		35 829 407	7 045 868
Driftsresultat		-32 807 184	-1 528 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 982 307	9 583 571
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 167 734	7 687 266
Annen renteinntekt		14 009 013	5 024 471
Annen finansinntekt		218 705	6 360 917
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 226 293	0
Sum finansinntekter		100 604 052	28 656 225
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 304 323
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 340 402	12 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		141 953	0
Annen rentekostnad		12 146 403	10 505 524
Annen finanskostnad		109 583	1 500
Sum finanskostnader		27 738 341	25 011 347
Netto finans		72 865 711	3 644 878
Resultat før skattekostnad		40 058 527	2 116 776
Skattekostnad	4, 5	-1 597 274	2 350 909
Årsresultat		41 655 801	-234 133



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	5 200 000
Tilleggsutbytte		6 500 000	0
Konsernbidrag	6	0	2 323 209
Avgitt konsernbidrag	6	5 973 550	2 323 209
Udekket tap		9 643 252	0
Annen egenkapital		19 539 000	-5 434 133
Sum overføringer og disponeringer		41 655 802	-234 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 075 000	1 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 113 576	795 429
Sum varige driftsmidler		10 188 576	1 870 429
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	201 526 302	199 837 628
Lån til foretak i samme konsern		9 058 161	18 043 727
Investeringer i aksjer og andeler		18 186 735	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		228 771 198	234 431 355
Sum anleggsmidler		238 959 774	236 301 784
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 004	3 861 239
Andre kortsiktige fordringer		117 380	701 824
Konsernfordringer	6	267 096 126	256 806 193
Sum fordringer		267 245 510	261 369 256
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	0	0
Andre finansielle instrumenter		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 269 286	92 020 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 269 286	92 020 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		340 721 878	367 450 902
SUM EIENDELER		579 681 652	603 752 686
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 150 000	844 617
Annen innskutt egenkapital	11	2 900 000	886 848
Sum innskutt egenkapital		4 050 000	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	385 675 016	291 045 105
Sum opptjent egenkapital		385 675 016	291 045 105
Sum egenkapital		389 725 016	292 776 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	0	249 032
Sum avsetninger for forpliktelser		0	249 032
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	166 607 670	267 308 370
Sum annen langsiktig gjeld		166 607 670	267 308 370
Sum langsiktig gjeld		166 607 670	267 557 402
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	20 672 206
Leverandørgjeld		438 082	54 348
Betalbar skatt	4, 5	0	1 356 187
Skyldige offentlige avgifter	9	294 594	321 831
Kortsiktig konserngjeld		14 025 525	17 504 718
Annen kortsiktig gjeld		8 590 764	3 509 422
Sum kortsiktig gjeld		23 348 965	43 418 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		189 956 635	310 976 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 681 651	603 752 684



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	151 097 817	55 873 726
Sum inntekter		151 097 817	55 873 726
Kostnader			
Varekostnad		45 606 327	11 749 111
Lønnskostnad	3	10 968 527	14 149 965
Avskrivning på varige driftsmidler	4	6 305 036	7 994 785
Andre driftskostnader		51 537 259	27 726 820
Sum kostnader		114 417 149	61 620 681
Driftsresultat		36 680 668	-5 746 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941 339	5 470 160
Andre finansinntekter		4 973 085	12 423 035
Sum finansinntekter		19 914 424	17 893 195
Annen rentekostnad		15 532 565	14 667 239
Andre finanskostnader		15 450 921	2 239 849
Sum finanskostnader		30 983 486	16 907 088
Netto finans		-11 069 062	986 107
Resultat før skattekostnad		25 611 606	-4 760 848
Skattekostnad	5	-1 990 359	-344 773
Årsresultat		27 601 965	-4 416 075
Minoritetsinteresser		99 582	-384 826
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 502 383	-4 031 249
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	6 500 000	5 200 000
Overføring til/fra annen egenkapital	7	21 002 383	-9 616 076



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		27 502 383	-4 416 076



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser og varemerker	4	130 000	140 000
Sum immaterielle eiendeler		130 000	140 000
Varige driftsmidler			
Table Control Functionality Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	378 570 412	498 188 529
Driftsløsøre	4	8 295 952	8 109 894
Sum varige driftsmidler		386 866 364	506 298 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	40 765 252	16 570 000
Andre fordringer		5 371 990	3 427 905
Sum finansielle anleggsmidler		46 137 242	19 997 905
Sum anleggsmidler		433 133 606	526 436 328
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		41 653 247	5 497 173
Sum varer		41 653 247	5 497 173
Fordringer			
Kundefordringer		11 791 596	4 592 352
Andre fordringer		2 065 129	59 808 110
Sum fordringer		13 856 725	64 400 462
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	8 536 186	16 062 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 536 186	16 062 262



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		133 253 240	100 020 909
SUM EIENDELER		566 386 846	626 457 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 150 000	884 617
Annen innskutt egenkapital	7		886 848
Sum innskutt egenkapital		1 150 000	1 771 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	336 100 270	248 985 914
Minoritetsinteresser	7	3 337 898	755 912
Sum opptjent egenkapital		339 438 168	249 741 826
Minoritetsinteresser	7		
Sum egenkapital		340 588 168	251 513 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	17 120 358	22 317 893
Sum avsetninger for forpliktelser		17 120 358	22 317 893
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	170 244 191	324 347 229
Annen langsiktig gjeld		671 010	671 011
Sum annen langsiktig gjeld		170 915 201	325 018 240
Sum langsiktig gjeld		188 035 559	347 336 133
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	2 309 496
Leverandørgjeld		14 615 025	4 248 678
Betalbar skatt	5	313 781	1 527 857



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skyldige offentlige avgifter		1 793 749	836 762
Annen kortsiktig gjeld		21 040 565	19 480 931
Sum kortsiktig gjeld		37 763 120	28 403 724
Sum gjeld		225 798 679	375 739 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		566 386 847	627 253 148



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 746146

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Bjørn Erik Flakne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.09.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.09.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 223	5 517 766
Sum inntekter		3 022 223	5 517 766
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	3 376 483	3 670 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	169 632	489 314
Annen driftskostnad		32 283 292	2 886 352
Sum kostnader		35 829 407	7 045 868
Driftsresultat		-32 807 184	-1 528 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 982 307	9 583 571
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 167 734	7 687 266
Annen renteinntekt		14 009 013	5 024 471
Annen finansinntekt		218 705	6 360 917
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 226 293	0
Sum finansinntekter		100 604 052	28 656 225
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 304 323
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 340 402	12 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		141 953	0
Annen rentekostnad		12 146 403	10 505 524
Annen finanskostnad		109 583	1 500
Sum finanskostnader		27 738 341	25 011 347
Netto finans		72 865 711	3 644 878
Resultat før skattekostnad		40 058 527	2 116 776
Skattekostnad	4, 5	-1 597 274	2 350 909
Årsresultat		41 655 801	-234 133
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte		0	5 200 000
Tilleggsutbytte		6 500 000	0
Konsernbidrag	6	0	2 323 209
Avgitt konsernbidrag	6	5 973 550	2 323 209
Udekket tap		9 643 252	0
Annen egenkapital		19 539 000	-5 434 133
Sum overføringer og disponeringer		41 655 802	-234 133



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 075 000	1 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 113 576	795 429
Sum varige driftsmidler		10 188 576	1 870 429
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	201 526 302	199 837 628
Lån til foretak i samme konsern		9 058 161	18 043 727
Investeringer i aksjer og andeler		18 186 735	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		228 771 198	234 431 355
Sum anleggsmidler		238 959 774	236 301 784
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 004	3 861 239
Andre kortsiktige fordringer		117 380	701 824
Konsernfordringer	6	267 096 126	256 806 193
Sum fordringer		267 245 510	261 369 256
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	0	0
Andre finansielle instrumenter		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 269 286	92 020 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 269 286	92 020 634
Sum omløpsmidler		340 721 878	367 450 902



SUM EIENDELER		579 681 652	603 752 686
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 150 000	844 617
Annen innskutt egenkapital	11	2 900 000	886 848
Sum innskutt egenkapital		4 050 000	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	385 675 016	291 045 105
Sum opptjent egenkapital		385 675 016	291 045 105
Sum egenkapital		389 725 016	292 776 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	0	249 032
Sum avsetninger for forpliktelser		0	249 032
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	166 607 670	267 308 370
Sum annen langsiktig gjeld		166 607 670	267 308 370
Sum langsiktig gjeld		166 607 670	267 557 402
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld		438 082	54 348
Betalbar skatt	4, 5	0	1 356 187
Skyldige offentlige avgifter	9	294 594	321 831
Kortsiktig konserngjeld		14 025 525	17 504 718
Annen kortsiktig gjeld		8 590 764	3 509 422
Sum kortsiktig gjeld		23 348 965	43 418 712
Sum gjeld		189 956 635	310 976 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 681 651	603 752 684



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	151 097 817	55 873 726
Sum inntekter		151 097 817	55 873 726
Kostnader			
Varekostnad		45 606 327	11 749 111
Lønnskostnad	3	10 968 527	14 149 965
Avskrivning på varige driftsmidler	4	6 305 036	7 994 785
Andre driftskostnader		51 537 259	27 726 820
Sum kostnader		114 417 149	61 620 681
Driftsresultat		36 680 668	-5 746 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941 339	5 470 160
Andre finansinntekter		4 973 085	12 423 035
Sum finansinntekter		19 914 424	17 893 195
Annen rentekostnad		15 532 565	14 667 239
Andre finanskostnader		15 450 921	2 239 849
Sum finanskostnader		30 983 486	16 907 088
Netto finans		-11 069 062	986 107
Resultat før skattekostnad		25 611 606	-4 760 848
Skattekostnad	5	-1 990 359	-344 773
Årsresultat		27 601 965	-4 416 075
Minoritetsinteresser		99 582	-384 826
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 502 383	-4 031 249
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	6 500 000	5 200 000
Overføring til/fra annen egenkapital	7	21 002 383	-9 616 076
Sum overføringer og disponeringer		27 502 383	-4 416 076



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser og varemerker	4	130 000	140 000
Sum immaterielle eiendeler		130 000	140 000
Varige driftsmidler			
Table Control			
Functionality Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	378 570 412	498 188 529
Driftsløsøre	4	8 295 952	8 109 894
Sum varige driftsmidler		386 866 364	506 298 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
	6	40 765 252	16 570 000
Andre fordringer		5 371 990	3 427 905
Sum finansielle anleggsmidler		46 137 242	19 997 905
Sum anleggsmidler		433 133 606	526 436 328
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		41 653 247	5 497 173
Sum varer		41 653 247	5 497 173
Fordringer			
Kundefordringer		11 791 596	4 592 352
Andre fordringer		2 065 129	59 808 110
Sum fordringer		13 856 725	64 400 462
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer			
		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	8 536 186	16 062 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 536 186	16 062 262
Sum omløpsmidler		133 253 240	100 020 909
SUM EIENDELER		566 386 846	626 457 237



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7	1 150 000	884 617
Annen innskutt egenkapital	7		886 848
Sum innskutt egenkapital		1 150 000	1 771 465

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	336 100 270	248 985 914
Minoritetsinteresser	7	3 337 898	755 912
Sum opptjent egenkapital		339 438 168	249 741 826

Minoritetsinteresser 7

Sum egenkapital 340 588 168 251 513 291

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	17 120 358	22 317 893
Sum avsetninger for forpliktelseser		17 120 358	22 317 893

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	170 244 191	324 347 229
Annen langsiktig gjeld		671 010	671 011
Sum annen langsiktig gjeld		170 915 201	325 018 240

Sum langsiktig gjeld 188 035 559 347 336 133

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	2 309 496
Leverandørgjeld		14 615 025	4 248 678
Betalbar skatt	5	313 781	1 527 857

Skyldige offentlige
avgifter 1 793 749 836 762

Annen kortsiktig gjeld 21 040 565 19 480 931

Sum kortsiktig gjeld 37 763 120 28 403 724

Sum gjeld 225 798 679 375 739 857

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 566 386 847 627 253 148



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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 fordelene 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. Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023 Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantsselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter



kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2813370.00	3118898.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	408277.00	451544.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60495.00	67390.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	94341.00	32369.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3376483.00	3670202.00

Mer om årsverk og lønn

Det har vært 4 hel- og deltidsansatte ansatte i selskapet i 2023. Det er utbetalt kr 769 741 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023. Selskapet har etablert pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Organisasjonsnr: 921 972 318
VEST-FINANS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Vest-Finans Eiendom AS

Org. nr. 921 971 318

Årsrapport 2023

Årsberetning

Konsernets årsregnskap

Selskapets årsregnskap

Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Vest-Finans Eiendom AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 41 655 802. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 27 502 383. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans Eiendom AS
Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 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 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.

Bergen, 09. september 2024

REVISOR-PARTNER AS

Bjørn Erik Flakne
Statsautorisert revisor



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Årsberetning 2023

Virksomheten

Vest-Finans Eiendom AS er et eiendoms-, investerings- og holdingselskap innen eiendomsutvikling, forvaltning og drift av fast eiendom. Vest-Finans Eiendom AS med tilhørende datterselskaper driver med utvikling av tomteområder og bygårder, bygging og salg av boliger, samt utleie av nærings- og bolig-eiendom mv.

Konsernet har de siste tre årene (2022-2024) realisert en større andel av sine nærings- og boligeiendommer i sentrum av Bergen. Eiendomsdriften er derfor noe nedskalert og konsernet har i samme periode i større grad enn tidligere rettet sine kapitalplasseringer mot mer «passive» investeringer.

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 en solid finansiell stilling ved årets utgang og forventer et godt resultat i 2024. Det er i 2024 realisert større gevinster ved salg av næringseiendom og boliggårder sentralt i Bergen, som har gitt selskapet og konsernet god inntjening i 2024, litt lavere inntjening sammenlignet med fjoråret. Morselskapet og konsernet vil med sin solide finansielle stilling, fortsatt betydelige merverdier i anleggsmidler og en positiv likviditetsutvikling stå godt rustet til møte de utfordringer som næringslivet vil måtte stå overfor i de nærmeste år.

Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet hadde i 2023 en omsetning på kr 151,1 mill. sammenlignet med en omsetning på 55,8 mill. i 2022. Konsernet rapporterer et resultat før avskrivninger (EBITDA) på kr 42,98 mill. (2022: kr 2,25 mill.) og et driftsresultat (EBIT) på kr 36,68 mill. (2022: kr -5,75 mill.). Resultat før skatter (EBT) er kr 25,6 mill. sammenlignet med en EBT på kr -4,76 mill. i 2022.

Konsernet har per 31.12.2023 bokførte eiendeler på kr 566,39 mill. (31.12.2022: 626,46 mill.), hvorav tomter og eiendommer har en bokført verdi på kr 378,6 mill. (31.12.2022: kr 526,4 mill.). Konsernet har en bokført egenkapital per 31.12.2023 på kr 337,25 mill., sammenlignet med kr 250,7 mill. per 31.12.2022.

Morselskapet Vest-Finans Eiendom AS hadde i 2023 et resultat før skattekostnad på 40,06 mill. mot kr 2,12 mill. i 2022. Det sterke resultatet i morselskapet i 2023 var i hovedsak knyttet til en vesentlig økning i finansinntektene etter salg av samtlige aksjer i Marken Eiendom AS og Vestre Torvgate AS.

Den bokførte egenkapitalen i morselskapet per 31.12.2023 var kr 389,68 mill. mot kr 292,77 mill. ved utgangen av forrige år. Egenkapitalens andel av morselskapets totalkapital var per 31.12.2023 på 67 % (31.12.2021: 49 %).

Konsernets plan- og utviklingsarbeider for flere større utbyggingsprosjekter innen bolig, bl.a. på Askøy og i Øygarden er nå i all hovedsak ferdigstilt. Disse prosjektene er for alle vesentlige forhold ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging når markedsforhold mv. ligger til rette for dette.

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, bygmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. De tre selskapene hadde identiske eierforhold og fusjonen ble gjennomført etter kontinuitetsprinsippet som innebærer at eiendeler og gjeld videreføres til bokførte verdier. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investerings-mulighetene, herunder verdiene til aksjonærene.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Årsberetning 2023

Finansiell risiko

Konsernet besitter ved utgangen av 2023 fortsatt en betydelig eiendomsmasse bestående av tomter for boligutbygging, næringsseiendom og bygårder. Eiendomsmassen har vesentlige merverdier utover de bokførte verdier og vil bidra til at konsernet vil ha en relativ stor finansiell handlekraft. Deler av eiendomsmassen i sentrum av Bergen er solgt med overlevering i 2024, og har gitt større gevinster og kapitalfrigjøring. Konsernets politikk er at rentene på eventuell langsiktig finansiering ikke skal bindes. Selskapet kan da nyte godt av rimelig finansiering i det kortsiktige rentemarkedet, men har det siste året vært eksponert for høyere finansiell risiko på grunn av at markedsrentene har vist en signifikant økning. Det nyttes dog rentebytteavtaler (renteswap) fra flytende til faste renter for å redusere renteesponeringen nå dette vurderes som hensiktsmessig. Selskapet og konsernet har ingen valutagjeld av betydning og det vesentlige av innkjøp skjer i norske kroner

Konsernet har ingen dominerende kunder i bedriftsmarkedet og virksomheten knyttet til utleie av næringsseiendom retter seg i stor grad mot detaljhandel, i hovedsak innen dagligvarer og byggevarer. Konsernet virksomhet innen utleie, utbygging og salg av boligeiendom har de siste årene hatt en positiv utvikling, men kan bli noe negativt påvirket av høye markedsrenter i det kortere bildet. Samlet sett vurderes likevel konsernets markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Andre forhold

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

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

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor selskapet og tredjepersoner, jfr. regnskapsloven 3-3a., 11. ledd.

Forskning og utvikling

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

Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2023 har det ikke vært sykefravær av vesentlig betydning i Vest-Finans Eiendom AS og konsernet. Det er ikke rapportert om skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Likestilling

Av morselskapets 4 årsverk var 1 årsverk utført av en kvinne. I konsernet var 8 årsverk av til sammen 18 årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og to menn og selskapets styreleder er mann. 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.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Årsberetning 2023

Bergen, 09. september 2024

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styremedlem

Øyvin Nydal Dahm
Styremedlem



Vest-Finans Eiendom AS Konsern

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter	2	151 097 817	55 873 726
Sum driftsinntekter		151 097 817	55 873 726
Varekostnad		45 606 327	11 749 110
Lønn og andre personalkostnader	3	10 968 527	14 149 965
Ordinære avskrivninger	4	6 305 036	7 994 785
Andre driftskostnader		51 537 259	27 726 820
Sum driftskostnader		114 417 149	61 620 681
Driftsresultat		36 680 668	-5 746 955
Finansinntekter			
Renteinntekt		14 941 339	5 470 160
Andre finansinntekter		4 973 085	12 423 035
Sum finansinntekter		19 914 424	17 893 195
Finanskostnader			
Rentekostnader		15 532 565	14 667 239
Andre finanskostnader		15 450 921	2 239 849
Sum finanskostnader		30 983 486	16 607 089
Sum finansinntekter og finanskostnader		-11 069 062	-986 107
Resultat før skattekostnad		25 611 606	-4 760 848
Skattekostnad	5	-1 990 359	-344 773
Resultat etter skatt før minoritetsinteresser		27 601 965	-4 416 076
Minoritetens andel		99 582	-384 826
Konsernets årsoverskudd/årsunderskudd		27 502 383	-4 031 250
Overføringer			
Tilleggsutbytte		6 500 000	5 200 000
Overføringer til annen egenkapital		21 002 383	-9 616 076
Sum overføringer		27 502 383	1 041 705



Vest-Finans Eiendom AS Konsern

BALANSE PR 31. DESEMBER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Konsensjoner patenter lisenser o.l.		130 000	140 000
Utsatt skattefordel	5	-0	0
Bygninger	4	378 570 412	498 188 529
Maskiner og inventar	4	8 295 952	8 109 894
Investering i aksjer / verdipapirer		40 765 252	16 570 000
Andre fordringer		5 371 990	3 427 905
Sum anleggsmidler		<u>433 133 606</u>	<u>526 436 328</u>
Omløpsmidler			
Varer		41 653 247	5 497 173
Kundefordringer		11 791 596	4 592 352
Andre fordringer		2 065 129	59 808 110
Markedsbaserte finansinvesteringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd	10	8 536 186	16 062 262
Sum omløpsmidler		<u>133 253 240</u>	<u>100 020 909</u>
Sum eiendeler		<u>566 386 846</u>	<u>626 457 237</u>



Vest-Finans Eiendom AS Konsern

Egenkapital og gjeld pr 31. desember		2023	2022
Egenkapital			
Selskapskapital		1 150 000	884 617
Annen innskutt egenkapital		0	886 848
Sum innskutt egenkapital	7	1 150 000	1 771 465
Annen egenkapital		336 100 270	248 985 914
Sum annen egenkapital	7	337 250 270	250 757 379
Minoritet			
Minoritesandel		3 337 898	-755 912
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		17 120 358	22 317 893
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	170 244 191	324 347 229
Annen langsiktig gjeld	9	671 010	671 011
Sum langsiktig gjeld		188 035 559	347 336 133
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	2 309 496
Leverandørgjeld		14 615 025	4 248 678
Betalbar skatt	5	313 781	1 527 857
Skyldige offentlige avgifter		1 793 749	836 762
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		21 040 565	19 480 931
Sum kortsiktig gjeld		37 763 120	28 403 724
Sum egenkapital og gjeld		566 386 847	626 457 237

Bergen, 09. sept 2024

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Øyvinn Nydal Dahm
Styremedlem

Yngvill Nydal
Styremedlem



Vest-Finans Eiendom AS

Konsernets kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2023	2022
Resultat før skattekostnad	25 611 606	-4 760 848
Periodens betalte skatter	-1 527 857	-153 323
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-71 167 933	
Ordinære avskrivninger	6 305 036	7 994 785
Endring varelager	-36 156 074	-546 129
Endring kundefordringer	-7 199 244	347 268
Endring andre kortsiktige fordringer	57 742 981	1 366 264
Endring leverandørgjeld	10 366 347	100 237
Endring i kortsiktig gjeld	1 559 634	1 150 210
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-11 431 519	592 816
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-25 897 023	6 091 280
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto innbetalinger ved salg av anleggsmidler	151 500 000	92 535 605
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-11 843 375	-74 999 071
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	1 374 332
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	-24 195 252	
Utbetalinger ved investering i finansaktiva	0	
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	115 461 373	18 910 866
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	384 000 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-154 103 038	-448 110 661
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	-2 309 496	2 309 496
Netto endring langsiktige fordringer	-1 944 085	-52 230
Kontanteffekt ved tingsinnskudd ved fisjon	67 766 194	
Utbetaling av utbytte	-6 500 000	-5 200 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-97 090 425	-67 053 394
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 526 075	-42 051 249
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	16 062 261	58 113 510
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	8 536 186	16 062 261
Beholdning består av:		
Bundne bankinnskudd	331 338	150 383
Øvrige bankinnskudd	8 204 848	15 911 879
Tilleggsopplysninger		
Ubenyttet kassekreditt (konsemkonto)	2 000 000	2 000 000



Vest-Finans Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.2023

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 mindre verdi 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 ferdigstilling og salg.

Fordringer

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

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.



Vest-Finans Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.2023

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 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. Kursgevinster og kurstap klassifiseres som finansposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Konsolideringsprinsipp

Konsernregnskapet viser resultatene til Vest-Finans Eiendom AS og dets datterselskaper.

Note 1 - Konsernselskaper

Selskap	Eierandel	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Kulturhuset i Vaskerelven AS	100 %	Bergen	-698 798	-7 423 836
Sol AS	100 %	Bergen	-2 902 839	1 033 998
Nydal Eiendom AS	100 %	Bergen	1 722 848	30 276 445
Skansen Panorama AS	100 %	Bergen	112 269	3 783 677
Blomvågen AS	100 %	Bergen	116 426	7 178 101
Osvegen AS	100 %	Bergen	570 211	6 155 973
Nydal Byggevarer AS	100 %	Bergen	461 303	2 922 803
Bergen Kulturhus AS	100 %	Bergen	-8 129 253	30 996 838
Strandgaten 195 AS	100 %	Bergen	2 728 034	20 274 868
Nydal Bygg Eff. AS	100 %	Bergen	-4 971 399	9 379 964
Lindås Eiendom AS	100 %	Bergen	885 910	1 373 684
Lønningsflaten AS	100 %	Bergen	-36 603	360 959
Strandgaten 62 AS	100 %	Bergen	-1 483 166	5 843 142
Nydal Bolig AS	70 %	Bergen	343 832	8 376 849
Bolette Brygge AS	100 %	Bergen	-2 637 526	124 595
Kombo AS	100 %	Bergen	-88 689	4 169 685
Indirekte eierskap:				
Paradisalleen AS	70 %	Bergen	11 893	2 749 479

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet.

Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse.

Alle konserntransaksjoner og konsernmellomværende er eliminert.



Vest-Finans Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.2023

Note 2 - 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.

Salgsinntekter kan fordeles som følger på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1000)	2023	2022
Salg av boliger	6 000	4 800
Leieinntekter mv.	18 501	33 243
Salgsinntekter, gevinster mv.	58 135	17 831
Sum	82 636	55 874

Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte godtgjørelser

(tall i kr 1000)	2023	2022
Lønninger mv.	9 095	12 136
Arbeidsgiveravgift	1 333	1 795
Pensjonskostnader	303	187
Andre ytelser	237	32
Sum	10 968	14 150

Samlede årsverk i morselskapet var 4 i 2023.

Det er utbetalt kr 769 741 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

Selskapet har i 2023 pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder/styrets leder eller styremedlemmer 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.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar	Konsensjoner og patenter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	569 768 494	8 949 276	140 000	578 857 770
Tilgang i året	11 344 773	498 602	0	11 843 375
Avgang i året	-135 430 075	0	0	-135 430 075
Anskaffelseskost pr 31.12	445 683 192	9 447 878	140 000	455 271 070
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	71 127 043	839 382	0	71 966 425
Ordinære avskrivninger	5 982 492	312 544	10 000	6 305 036
Avgang ordinære avskrivninger	-9 996 755	0	0	-9 996 755
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	67 112 780	1 151 926	10 000	68 274 706
Netto bokført verdi 31.12	378 570 412	8 295 952	130 000	386 996 364
Økonomisk levetid	50 år	3-10 år	5 år	

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



Vest-Finans Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.2023

Note 5 - Skatter

Betalbar skatt i balansen

Årets betalbare skatt fremkommer som følger

Resultat før skatt	25 611 606
Permanente forskjeller	-4 836 636
Midlertidige forskjeller	-8 250 270
Underskudd til fremføring	-12 524 700
Skattepliktig resultat	<u>0</u>
Betalbar skatt*	313 781
Betalbar skatt i balansen	<u>313 781</u>
Betalbar skatt	<u>313 781</u>

*Betalbar skatt knyttes til datterselskap som ikke er en del av skattemessig konsern.

Utsatt skatt/skattefordel i balansen

Det er beregnet utsatt skatt/ - skattefordel av følgende poster:

Midlertidige forskjeller er utlignet i beregningen av utsatt skatt:

Anleggsmidler	88 875 032
Omløpsmidler	0
GT	3 611 800
Fremførbart underskudd	-13 811 834
Andre forskjeller	-855 189
Kortsiktig gjeld	0
+/- Netto grunnlag midlertidige forskjeller	<u>77 819 809</u>
utsatt skatteforpliktelse (-)/skattefordel (+)	17 120 358
Utsatt skatt balanseført	17 120 358

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	313 781
+/- Endring utsatt skatt	-5 197 535
+/- Endret utsatt skatt ved fusjon	2 893 395
Skattekostnad	<u>-1 990 359</u>



Vest-Finans Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.2023

Note 6 - Aksjer mv.	Eierandel i %	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Investeringer i aksjer og andeler:			
Skillebekk Garasjer AS	8,3	550 000	550 000
Begna Bruk AS	12,6	16 000 000	16 000 000
Sum		16 550 000	16 550 000

Skillebekk Garasjer AS hadde i 2022 et overskudd etter skatt på kr 136 000 og en bokført egenkapital per 31.12.2023 på kr 1 846 000. Begna Bruk AS hadde i 2023 et underskudd etter skatt på kr 1 875 000 og en bokført egenkapital per 31.12.2023 på kr 140 174 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden.

Note 7 - Eierforhold, selskapskapital mv.

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

Aksjonærenes navn	Verv:	Antall aksjer		
Yngvill Nydal	Styremedlem	500		
Ingolf Sundfør Dahm	Styrets leder/ daglig leder	500		
			Annent egenkapital	Sum
	Aksjekapital	Innskutt egenkapital		
Egenkapital pr 1.1	844 617	886 848	248 985 914	250 717 379
Årets resultat			27 502 384	27 502 384
Tilleggsutbytte			-6 500 000	-6 500 000
Kapitalforhøyelse	305 383	2 013 152		2 318 535
Andre transaksjoner ifbm fusjon	0	0	63 211 971	63 211 971
Egenkapital pr 31.12	1 150 000	2 900 000	333 200 269	337 250 269

Minoritet

Minoritet pr 1.1	-755 912
Trinnvis opptak av konsernselskap	745 384
Endring ved fusjon	3 337 898
Minoritetens resultatandel	99 582
Annet	-89 054
Minoritet pr 31.12	3 337 898

Note 8 - Pantelån og sikkerhetstillelser mv.

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1000)	2023	2022
Pantelån	170 245	324 347
Konsernkontokreditt	2 768	2 309
Byggelånskreditt	0	0
Sum	173 013	326 656

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler:

(alle tall i kr 1000)	2023	2022
Tomter, bygninger mv.	378 570	498 189
Driftsløsøre, inventar mv.	8 296	8 110
Varebeholdninger, prosjekter	17 877	5 497
Fordringer	0	0
Sum	404 743	511 796



Vest-Finans Eiendom AS

Note 8 - Pantelån og sikkerhetstillelser mv. (forts)

Av selskapets gjeld forfaller ca. kr 2,3 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 2023, men forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelse innenfor de etablerte og avtalte finansielle rammer.

Rentebytteavtaler (renteswap):

Konsernet hadde følgende rentebytteavtaler per 31.12.2023:

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

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble for noen år siden refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS.

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 2,0 mill.

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 mill. overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 53,0 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).

Note 9 - Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld på kr 671 010 gjelder andel av langsiktig gjeld i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

Note 10 - Bankinnskudd

Av konsernets bankinnskudd på kr 8 536 186 per 31.12.2023 utgjør bundne skattetrekkinnnskudd kr 331 338 og dekker ansvaret for skyldig skattetrekk ved årets utgang.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er gjeld til nærstående kr 6 508 324.



Årsregnskap for
VEST-FINANS EIENDOM AS
(morselskap)

921972318

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 223	5 517 766
Sum driftsinntekter		3 022 223	5 517 766
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	3 376 483	3 670 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	169 632	489 314
Annen driftskostnad		32 283 292	2 886 352
Sum driftskostnader		35 829 407	7 045 867
Driftsresultat		-32 807 184	-1 528 101
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 982 307	9 583 571
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 167 734	7 687 266
Annen renteinntekt		14 009 013	5 024 471
Annen finansinntekt		218 705	6 360 917
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 226 293	0
Sum finansinntekter		100 604 053	28 656 225
Finanskostnader			
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 304 323
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 340 402	12 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		141 953	0
Annen rentekostnad		12 146 403	10 505 524
Annen finanskostnad		109 583	1 500
Sum finanskostnader		27 738 341	25 011 347
Netto finans		72 865 712	3 644 877
Resultat før skattekostnad		40 058 528	2 116 776
Skattekostnad	4, 5	-1 597 274	2 350 909
Årsresultat		41 655 802	-234 133
Overføringer			
Ordinært utbytte		0	5 200 000
Tilleggsutbytte		6 500 000	0
Mottatt konsernbidrag	6	0	2 323 209
Avgitt konsernbidrag	6	5 973 550	2 323 209
Annen egenkapital		19 539 000	-5 434 133
Udekket tap		9 643 252	0
Sum overføringer		41 655 802	-234 133



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 075 000	1 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 113 576	795 429
Sum varige driftsmidler		10 188 576	1 870 429
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	201 526 302	199 837 628
Lån til foretak i samme konsern		9 058 161	18 043 727
Investeringer i aksjer og andeler		18 186 735	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		228 771 198	234 431 355
Sum anleggsmidler		238 959 774	236 301 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 004	3 861 239
Kortsiktige konsernfordringer	6	267 096 126	256 806 193
Andre kortsiktige fordringer		117 380	701 824
Sum fordringer		267 245 509	261 369 256
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 269 286	92 020 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 269 286	92 020 634
Sum omløpsmidler		340 721 877	367 450 901
SUM EIENDELER		579 681 651	603 752 685



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 150 000	844 617
Annen innskutt egenkapital	11	2 900 000	886 848
Sum innskutt egenkapital		4 050 000	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	385 675 016	291 045 105
Sum opptjent egenkapital		385 675 016	291 045 105
Sum egenkapital		389 725 016	292 776 570
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	0	249 032
Sum avsetning for forpliktelser		0	249 032
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	166 607 670	267 308 370
Sum annen langsiktig gjeld		166 607 670	267 308 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	20 672 206
Leverandørgjeld		438 082	54 348
Betalbar skatt	4, 5	0	1 356 187
Skyldige offentlige avgifter	9	294 594	321 831
Kortsiktig konserngjeld		14 025 525	17 504 718
Annen kortsiktig gjeld		8 590 764	3 509 422
Sum kortsiktig gjeld		23 348 965	43 418 713
Sum gjeld		189 956 635	310 976 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 681 651	603 752 685

Bergen, 09.09.2024

Ingolf Sundfør Dahm
styrets leder / daglig leder

Yngvill Nydal
styremedlem

Øyvinn Nydal Dahm
styremedlem



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Noter

Regnskapsprinsipper

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.

Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarerhandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	2 813 370	3 118 898
Arbeidsgiveravgift	408 277	451 544
Pensjonskostnader	60 495	67 390
Andre relaterte ytelser	94 341	32 369
Sum	3 376 483	3 670 202

Mer om årsverk og lønn

Det har vært 4 hel- og deltidsansatte ansatte i selskapet i 2023. Det er utbetalt kr 769 741 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

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.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 994 444	1 075 000	3 069 444
Tilgang i året	0	8 000 000	8 000 000
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 994 444	9 075 000	11 069 444
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-711 235	0	-711 235
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-880 798	0	-880 798
Balanseført verdi pr 31.12	1 113 646	9 075 000	10 188 646
Årets av- og nedskrivninger	169 562	0	169 562
Økonomisk levetid	5-10		
Avskrivningsplan	14-20		

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

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.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-1 318 261	3 679 396
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-279 013	-1 328 487
Skattekostnad	-1 597 274	2 350 909



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	40 058 528	2 116 776
Permanente forskjeller	-30 157 078	5 046 582
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-8 157	6 038 576
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 072 646	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 179 353	-7 037 449
Skattepliktig inntekt	0	6 164 485

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	0	3 679 396
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-2 323 209
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 356 187

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	1 179 341	1 401 196	-221 855
Omløpsmidler	-200 000	-180 000	-20 000
Gevinst- og tapskonto	1 168 491	934 793	233 698
Fremførbart underskudd	-21 807 402	-9 734 756	-12 072 646
Netto forskjeller	-19 659 570	-7 578 767	-12 080 803
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	7 578 767	-7 578 767
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-19 659 570	0	-19 659 570
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	279 013	0	279 013

Note 6 - Mellomværende med foretak i samme konsern

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

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	4 031 331	29 500
Årets mottatte konsernbidrag	2 179 353	3 522 593
Andre kortsiktige fordringer	160 440 343	226 775 376
Andre langsiktige fordringer	9 058 161	69 966 649
Sum	175 709 188	300 294 118

Gjeld	2023	2022
Årets avsatte konsernbidrag	5 973 550	10 560 042
Annen kortsiktig gjeld	7 869 377	5 784 547
Sum	12 993 461	16 344 589



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Note 7 - Investeringer i datterselskap

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
Kulturhuset i Vaskerelven AS	100%	100%	-7 423 836	-698 798
Sol AS	100%	100%	1 033 998	-2 902 839
Nydal Eiendom AS	100%	100%	30 276 445	1 722 848
Skansen Panorama AS	100%	100%	3 783 677	112 269
Blomvågen AS	100%	100%	7 178 101	116 426
Osvegen AS	100%	100%	6 155 973	570 211
Nydal Byggevarer AS	100%	100%	2 922 803	461 303
Bergen Kulturhus AS	100%	100%	30 996 838	-8 129 253
Strandgaten 195 AS	100%	100%	20 274 868	2 728 034
Nydal Bygg Eff. AS	100%	100%	9 379 964	-4 971 399
Lindås Eiendom AS	100%	100%	1 373 684	885 910
Lønningsflaten AS	100%	100%	360 959	-36 603
Strandgaten 62 AS	100%	100%	5 843 142	-1 483 166
Nydal Bolig AS	70%	70%	8 376 849	343 832
Bolette Brygge AS	100%	100%	124 595	-2 637 526
Paradisalleen AS	70%	70%	2 749 479	11 893

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse. Alle konserntransaksjoner og konsernmellomværende er eliminert.

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
KS Vaskerelven	100%	100%	50 000	0
Kombo AS	100%	100%	4 169 685	-88 689

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
Skillebekk Garasjer AS	8,33%	8,33%	1 846 000	136 000
Begna Bruk AS	12,6%	12,6%	140 174 000	-1 875 000

Note 8 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av finansielle plasseringer som omsettes i et regulert marked og har god eierspredning og likviditet.

	I år	I fjor
Balanseført verdi per 31.12.	62 110 319	14 061 012
Anskaffelseskost per 31.12.	61 815 421	14 319 355



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	89 418
Skyldig skattetrekk	-88 621

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	844,617	844 617
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Ingolf Sundfør Dahm	500	50,00	Ordinære
Yngvill Nydal	500	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	844 617	886 848	291 045 105	0	292 776 570
Årsresultat	0	0	32 012 550	9 643 252	41 655 802
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-6 500 000	0	-6 500 000
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 973 550	0	-5 973 550
Andre endringer	305 383	2 013 152	75 090 911	-9 643 252	67 766 194
Egenkapital 31.12.2023	1 150 000	2 900 000	385 675 016	0	389 725 016

Mer om egenkapital

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet.

Andre endringer: Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Note 12 - Pantelån og garantier mv.

Pantstillelser og garantier:

Langsiktig gjeld til kreditt institusjoner	2023	2022
Pantelån	166 200 000	251 308 370
Næringslån	0	16 000 000
Sum	166 200 000	267 308 370

Bokført verdi pantsikret gjeld:

Tomter, bygninger	1 075 000	1 075 000
Sum	1 075 000	1 075 000



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper som kortsiktige markedslån med forfall i 2024, men forlenges etter avtale med banken innenfor etablerte og avtale finansielle rammer. Lånet fornyes årlig.



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	40 058 528	2 116 776
- Periodens betalte skatt	37 926	2 323 209
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	-197 295	0
+ Ordinære avskrivninger	169 632	489 314
+ Nedskrivning anleggsmidler	13 114 109	14 504 323
- Resultatført konsernbidrag	2 179 353	3 522 593
+/- Endring i kundefordringer	3 829 235	-3 861 239
+/- Endring i leverandørgjeld	383 734	54 348
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-66 282 954	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-4 887 325	-243 209 495
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-16 029 615	-235 751 774
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8 487 779	2 359 742
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	5 105 339	244 952 963
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-8 985 566	18 043 727
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 607 552	-265 356 432
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	100 700 700	-267 308 370
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	20 672 206	-20 672 206
- Utbetalinger av utbytte	6 500 000	5 200 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-7 037 449	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-134 910 355	282 780 576
= Netto endring i kontanter mv	-155 547 522	-218 327 630
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	92 020 634	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	-63 526 889	-218 327 630
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	4 179 868	91 870 265
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	89 418	150 369
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	4 269 286	92 020 634



Årsregnskap for
VEST-FINANS EIENDOM AS
921972318
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 223	5 517 766
Sum driftsinntekter		3 022 223	5 517 766
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	3 376 483	3 670 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	169 632	489 314
Annen driftskostnad		32 283 292	2 886 352
Sum driftskostnader		35 829 407	7 045 867
Driftsresultat		-32 807 184	-1 528 101
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		70 982 307	9 583 571
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 167 734	7 687 266
Annen renteinntekt		14 009 013	5 024 471
Annen finansinntekt		218 705	6 360 917
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 226 293	0
Sum finansinntekter		100 604 053	28 656 225
Finanskostnader			
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	2 304 323
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 340 402	12 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		141 953	0
Annen rentekostnad		12 146 403	10 505 524
Annen finanskostnad		109 583	1 500
Sum finanskostnader		27 738 341	25 011 347
Netto finans		72 865 712	3 644 877
Resultat før skattekostnad		40 058 528	2 116 776
Skattekostnad	4, 5	-1 597 274	2 350 909
Årsresultat		41 655 802	-234 133
Overføringer			
Ordinært utbytte		0	5 200 000
Tilleggsutbytte		6 500 000	0
Mottatt konsernbidrag	6	0	2 323 209
Avgitt konsernbidrag	6	5 973 550	2 323 209
Annen egenkapital		19 539 000	-5 434 133
Udekket tap		9 643 252	0
Sum overføringer		41 655 802	-234 133



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 075 000	1 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	1 113 576	795 429
Sum varige driftsmidler		10 188 576	1 870 429
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	201 526 302	199 837 628
Lån til foretak i samme konsern		9 058 161	18 043 727
Investeringer i aksjer og andeler		18 186 735	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		228 771 198	234 431 355
Sum anleggsmidler		238 959 774	236 301 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 004	3 861 239
Kortsiktige konsernfordringer	6	267 096 126	256 806 193
Andre kortsiktige fordringer		117 380	701 824
Sum fordringer		267 245 509	261 369 256
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		69 207 082	14 061 012
Sum investeringer		69 207 082	14 061 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 269 286	92 020 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 269 286	92 020 634
Sum omløpsmidler		340 721 877	367 450 901
SUM EIENDELER		579 681 651	603 752 685



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 150 000	844 617
Annen innskutt egenkapital	11	2 900 000	886 848
Sum innskutt egenkapital		4 050 000	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	385 675 016	291 045 105
Sum opptjent egenkapital		385 675 016	291 045 105
Sum egenkapital		389 725 016	292 776 570
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	0	249 032
Sum avsetning for forpliktelser		0	249 032
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	166 607 670	267 308 370
Sum annen langsiktig gjeld		166 607 670	267 308 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	20 672 206
Leverandørgjeld		438 082	54 348
Betalbar skatt	4, 5	0	1 356 187
Skyldige offentlige avgifter	9	294 594	321 831
Kortsiktig konserngjeld		14 025 525	17 504 718
Annen kortsiktig gjeld		8 590 764	3 509 422
Sum kortsiktig gjeld		23 348 965	43 418 713
Sum gjeld		189 956 635	310 976 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 681 651	603 752 685

Bergen, 09.09.2024

Ingolf Sundfør Dahm
styrets leder / daglig leder

Yngvill Nydal
styremedlem

Øyvind Nydal Dahm
styremedlem



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Noter

Regnskapsprinsipper

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.

Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørlegger tjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	2 813 370	3 118 898
Arbeidsgiveravgift	408 277	451 544
Pensjonskostnader	60 495	67 390
Andre relaterte ytelser	94 341	32 369
Sum	3 376 483	3 670 202

Mer om årsverk og lønn

Det har vært 4 hel- og deltidsansatte ansatte i selskapet i 2023. Det er utbetalt kr 769 741 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

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.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 994 444	1 075 000	3 069 444
Tilgang i året	0	8 000 000	8 000 000
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 994 444	9 075 000	11 069 444
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-711 235	0	-711 235
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-880 798	0	-880 798
Balanseført verdi pr 31.12	1 113 646	9 075 000	10 188 646
Årets av- og nedskrivninger	169 562	0	169 562
Økonomisk levetid	5-10		
Avskrivningsplan	14-20		

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

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.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-1 318 261	3 679 396
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-279 013	-1 328 487
Skattekostnad	-1 597 274	2 350 909



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	40 058 528	2 116 776
Permanente forskjeller	-30 157 078	5 046 582
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-8 157	6 038 576
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 072 646	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 179 353	-7 037 449
Skattepliktig inntekt	0	6 164 485

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	0	3 679 396
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-2 323 209
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 356 187

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	1 179 341	1 401 196	-221 855
Omløpsmidler	-200 000	-180 000	-20 000
Gevinst- og tapskonto	1 168 491	934 793	233 698
Fremførbart underskudd	-21 807 402	-9 734 756	-12 072 646
Netto forskjeller	-19 659 570	-7 578 767	-12 080 803
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	7 578 767	-7 578 767
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-19 659 570	0	-19 659 570
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	279 013	0	279 013

Note 6 - Mellomværende med foretak i samme konsern

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

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	4 031 331	29 500
Årets mottatte konsernbidrag	2 179 353	3 522 593
Andre kortsiktige fordringer	160 440 343	226 775 376
Andre langsiktige fordringer	9 058 161	69 966 649
Sum	175 709 188	300 294 118

Gjeld	2023	2022
Årets avsatte konsernbidrag	5 973 550	10 560 042
Annen kortsiktig gjeld	7 869 377	5 784 547
Sum	12 993 461	16 344 589



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Note 7 - Investeringer i datterselskap

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
Kulturhuset i Vaskerelven AS	100%	100%	-7 423 836	-698 798
Sol AS	100%	100%	1 033 998	-2 902 839
Nydal Eiendom AS	100%	100%	30 276 445	1 722 848
Skansen Panorama AS	100%	100%	3 783 677	112 269
Blomvågen AS	100%	100%	7 178 101	116 426
Osvegen AS	100%	100%	6 155 973	570 211
Nydal Byggevarer AS	100%	100%	2 922 803	461 303
Bergen Kulturhus AS	100%	100%	30 996 838	-8 129 253
Strandgaten 195 AS	100%	100%	20 274 868	2 728 034
Nydal Bygg Eff. AS	100%	100%	9 379 964	-4 971 399
Lindås Eiendom AS	100%	100%	1 373 684	885 910
Lønningsflaten AS	100%	100%	360 959	-36 603
Strandgaten 62 AS	100%	100%	5 843 142	-1 483 166
Nydal Bolig AS	70%	70%	8 376 849	343 832
Bolette Brygge AS	100%	100%	124 595	-2 637 526
Paradisalleen AS	70%	70%	2 749 479	11 893

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse. Alle konserntransaksjoner og konsernmellomværende er eliminert.

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
KS Vaskerelven	100%	100%	50 000	0
Kombo AS	100%	100%	4 169 685	-88 689

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

Selskap	Eierandel	Stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets årsresultat 100%
Skillebekk Garasjer AS	8,33%	8,33%	1 846 000	136 000
Begna Bruk AS	12,6%	12,6%	140 174 000	-1 875 000

Note 8 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av finansielle plasseringer som omsettes i et regulert marked og har god eierspredning og likviditet.

	I år	I fjor
Balanseført verdi per 31.12.	62 110 319	14 061 012
Anskaffelseskost per 31.12.	61 815 421	14 319 355



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	89 418
Skyldig skattetrekk	-88 621

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	844,617	844 617
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Ingolf Sundfør Dahm	500	50,00	Ordinære
Yngvill Nydal	500	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	844 617	886 848	291 045 105	0	292 776 570
Årsresultat	0	0	32 012 550	9 643 252	41 655 802
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-6 500 000	0	-6 500 000
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 973 550	0	-5 973 550
Andre endringer	305 383	2 013 152	75 090 911	-9 643 252	67 766 194
Egenkapital 31.12.2023	1 150 000	2 900 000	385 675 016	0	389 725 016

Mer om egenkapital

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet.

Andre endringer: Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Note 12 - Pantelån og garantier mv.

Pantstillelser og garantier:

Langsiktig gjeld til kreditt institusjoner	2023	2022
Pantelån	166 200 000	251 308 370
Næringslån	0	16 000 000
Sum	166 200 000	267 308 370

Bokført verdi pantsikret gjeld:

Tomter, bygninger	1 075 000	1 075 000
Sum	1 075 000	1 075 000



VEST-FINANS EIENDOM AS

921 972 318

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper som kortsiktige markedslån med forfall i 2024, men forlenges etter avtale med banken innenfor etablerte og avtale finansielle rammer. Lånet fornyes årlig.



VEST-FINANS EIENDOM AS
921 972 318

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	40 058 528	2 116 776
- Periodens betalte skatt	37 926	2 323 209
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	-197 295	0
+ Ordinære avskrivninger	169 632	489 314
+ Nedskrivning anleggsmidler	13 114 109	14 504 323
- Resultatført konsernbidrag	2 179 353	3 522 593
+/- Endring i kundefordringer	3 829 235	-3 861 239
+/- Endring i leverandørgjeld	383 734	54 348
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-66 282 954	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-4 887 325	-243 209 495
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-16 029 615	-235 751 774
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8 487 779	2 359 742
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	5 105 339	244 952 963
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-8 985 566	18 043 727
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 607 552	-265 356 432
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	100 700 700	-267 308 370
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	20 672 206	-20 672 206
- Utbetalinger av utbytte	6 500 000	5 200 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-7 037 449	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-134 910 355	282 780 576
= Netto endring i kontanter mv	-155 547 522	-218 327 630
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	92 020 634	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	-63 526 889	-218 327 630
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	4 179 868	91 870 265
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	89 418	150 369
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	4 269 286	92 020 634