



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		48 993 828	42 272 243
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		1 801 665	36 200 840
Annen driftsinntekt	1	3 235 331	3 100 237
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 030 824</b>	<b>81 573 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2	7 844 162	5 943 959
Avskrivning på driftsmidler	3	14 036 806	10 882 013
Andre driftskostnader	2	14 039 793	11 405 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 920 761</b>	<b>28 231 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 110 064</b>	<b>53 342 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 993 992	23 372 300
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	7 916 266	7 942 063
Annen renteinntekt		257 649	207 117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 167 907</b>	<b>31 521 480</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 218 604	1 515 607
Annen rentekostnad		22 966 594	25 376 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 185 198</b>	<b>26 892 569</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 982 709</b>	<b>4 628 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 092 773</b>	<b>57 971 114</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 957 725	4 988 645
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Totalresultat</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	23 603 569	45 174 635
Avsatt til annen egenkapital	8		7 807 834
Overført fra annen egenkapital		-8 468 521	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 9	605 232 005	643 359 153
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 579 954	9 564 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 811 958</b>	<b>652 923 966</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	537 709 072	437 352 673
Lån til foretak i samme konsern	5		114 927 842
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	576 776	16 071 972
Andre langsiktige fordringer			3 030 750
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>554 401 348</b>	<b>587 498 737</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 167 213 306</b>	<b>1 240 422 703</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		113 637	549 244
Fordring på konsernselskap	5	463 784 169	339 477 194
Andre kortsiktige fordringer		16 479 230	600 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>480 377 035</b>	<b>340 627 345</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	1 230 461	1 002 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 230 461</b>	<b>1 002 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 607 496</b>	<b>341 630 090</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 648 820 802</b>	<b>1 582 052 792</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	94 414 275	90 349 269
Overkurs	8	236 847 172	197 213 364
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>331 261 447</b>	<b>287 562 633</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	121 937 094	130 283 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 937 094</b>	<b>130 283 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>453 198 541</b>	<b>417 846 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	26 667 801	21 671 205
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 667 801</b>	<b>21 671 205</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	421 160 000	120 400 000
Gjeld til konsernselskap	5	236 560	251 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>421 396 560</b>	<b>120 651 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>448 064 361</b>	<b>142 323 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	661 161 385	915 414 398
Leverandørgjeld		284 461	1 610 737
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		631 822	1 079 078
Utbytte	8	23 603 569	45 174 635
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	56 301 688	55 336 526
Annen kortsiktig gjeld		5 574 975	3 267 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 557 900</b>	<b>1 021 883 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 195 622 261</b>	<b>1 164 206 456</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 648 820 802</b>	<b>1 582 052 792</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 477891

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		48 993 828	42 272 243
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		1 801 665	36 200 840
Annen driftsinntekt	1	3 235 331	3 100 237
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 030 824</b>	<b>81 573 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2	7 844 162	5 943 959
Avskrivning på driftsmidler	3	14 036 806	10 882 013
Andre driftskostnader	2	14 039 793	11 405 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 920 761</b>	<b>28 231 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 110 064</b>	<b>53 342 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 993 992	23 372 300
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	7 916 266	7 942 063
Annen renteinntekt		257 649	207 117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 167 907</b>	<b>31 521 480</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 218 604	1 515 607
Annen rentekostnad		22 966 594	25 376 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 185 198</b>	<b>26 892 569</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 982 709</b>	<b>4 628 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 092 773</b>	<b>57 971 114</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 957 725	4 988 645
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	23 603 569	45 174 635
Avsatt til annen egenkapital	8		7 807 834
Overført fra annen egenkapital		-8 468 521	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 135 048</b>	<b>52 982 469</b>



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3, 9	605 232 005	643 359 153
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	7 579 954	9 564 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 811 958</b>	<b>652 923 966</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	537 709 072	437 352 673
Lån til foretak i samme konsern	5		114 927 842
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	576 776	16 071 972
Andre langsiktige fordringer			3 030 750
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>554 401 348</b>	<b>587 498 737</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 167 213 306</b>	<b>1 240 422 703</b>
--------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		113 637	549 244
Fordring på konsernselskap	5	463 784 169	339 477 194
Andre kortsiktige fordringer		16 479 230	600 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>480 377 035</b>	<b>340 627 345</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	10	1 230 461	1 002 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 230 461</b>	<b>1 002 744</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 607 496</b>	<b>341 630 090</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 648 820 802</b>	<b>1 582 052 792</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	94 414 275	90 349 269
Overkurs	8	236 847 172	197 213 364
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>331 261 447</b>	<b>287 562 633</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	121 937 094	130 283 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 937 094</b>	<b>130 283 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>453 198 541</b>	<b>417 846 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	26 667 801	21 671 205
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>26 667 801</b>	<b>21 671 205</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	421 160 000	120 400 000
Gjeld til konsernselskap	5	236 560	251 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>421 396 560</b>	<b>120 651 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>448 064 361</b>	<b>142 323 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	9	661 161 385	915 414 398
Betalbar skatt	7	284 461	1 610 737
Skattetrekk og andre trekk		631 822	1 079 078
Utbytte	8	23 603 569	45 174 635
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	56 301 688	55 336 526
Annen kortsiktig gjeld		5 574 975	3 267 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 557 900</b>	<b>1 021 883 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 195 622 261</b>	<b>1 164 206 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 648 820 802</b>	<b>1 582 052 792</b>



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
6.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Husleieinntekter		48 994	42 272
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		1 802	36 201
Annen driftsinntekt	1	3 235	3 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>54 031</b>	<b>81 573</b>
Lønnskostnader	2	7 844	5 944
Avskrivning på driftsmidler	3	14 037	10 882
Andre driftskostnader	2	14 040	11 405
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 921</b>	<b>28 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 110</b>	<b>53 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 994	23 372
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	7 916	7 942
Renteinntekter		258	207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 219	1 516
Rentekostnad		22 967	25 377
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 983</b>	<b>4 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 093</b>	<b>57 971</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 958	4 989
<b>Ordinært resultat</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	8	23 604	45 175
Avsatt til annen egenkapital	8	0	7 808
Overført fra annen egenkapital		-8 469	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>
VestenFjeldske Eiendom AS		Side 1	



<b>Balanse</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 9	605 232	643 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 580	9 565
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 812</b>	<b>652 924</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	537 709	437 353
Lån til foretak i samme konsern	5	0	114 928
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	577	16 072
Andre langsiktige fordringer		0	3 031
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>554 401</b>	<b>587 499</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 167 213</b>	<b>1 240 423</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		114	549
Fordring på konsernselskap	5	463 784	339 477
Andre kortsiktige fordringer		16 479	601
<b>Sum fordringer</b>		<b>480 377</b>	<b>340 627</b>
Bankinnskudd	10	1 230	1 003
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 607</b>	<b>341 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 648 821</b>	<b>1 582 053</b>



<b>Balanse</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	94 414	90 349
Overkurs	8	236 847	197 213
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>331 261</b>	<b>287 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	121 937	130 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 937</b>	<b>130 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>453 199</b>	<b>417 846</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	26 668	21 671
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>26 668</b>	<b>21 671</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	421 160	120 400
Gjeld til konsernselskap	5	237	252
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>421 397</b>	<b>120 652</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	661 161	915 414
Leverandørgjeld		284	1 611
Skattetrekk og andre trekk		632	1 079
Utbytte	8	23 604	45 175
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	56 302	55 337
Annen kortsiktig gjeld		5 575	3 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 558</b>	<b>1 021 883</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 195 622</b>	<b>1 164 206</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>1 648 821</b>	<b>1 582 053</b>
VestenFjeldske Eiendom AS		Side 3	



## Balanse

VestenFjeldske Eiendom AS

Bergen, 08.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingvold Høyland  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Johnny Vågenes  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Hjortland  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Eivind Andreas Madsen  
styremedlem



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

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestenfjeldske Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestenfjeldske Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 8. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SYTPB-1EZ70-1X0TT-EGDEX-E66UB-W03FA



# PENNEO

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

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

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-03-08 16:21:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SYTPB-1EZ70-1X0TT-EGDEX-E66UB-W03FA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### VestenFjeldske Eiendom AS Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Høyland, Ingolv	BANKID	2022-03-08 12:21 GMT+01
Madsen, Eivind Andreas	BANKID	2022-03-08 12:19 GMT+01
Vågenes, Bjørn Johnny	BANKID_MOBILE	2022-03-08 12:19 GMT+01
Andreassen, Jørn Egil	BANKID_MOBILE	2022-03-08 12:13 GMT+01
Hjortland, Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-08 12:03 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



# ÅRSREGNSKAP

## 2021



VESTENFJELDSKE  
E I E N D O M



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



Organisasjonsnummer 881 933 632

## STYRETS ORIENTERING 2021

### 1. Virksomhetens art og lokalisering

VestenFjeldske Eiendom AS driver hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom i Bergen sentrum. Selskapet eier også REMA-eiendommer på Vestlandet. Det utarbeides ikke offisielt konsernregnskap, jfr. Regnskapsloven §3-2 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2021 har selskapet 11 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

### 2. Fortsatt drift

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

### 3. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt, og det har ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har vært på 5,2% i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

### 4. Likestilling

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

### 5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensning av det ytre miljø.

### 6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kreditt risiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 300 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2021 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

### 7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 et rettviseende uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Side 1 av 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15

VestenFjeldske Eiendom AS hadde i 2021 et årsresultat etter skatt på NOK 15,1 mill. mot et årsresultat på NOK 53,0 mill. forrige år.

I regnskapsåret kjøpte selskapet samtlige aksjer i VFE Vestre Torggaten AS som eier eiendommene Vestre Torggaten 5, 7, 9 og Håkonsgaten 28 A i Bergen. Det er også inngått avtale om kjøp av samtlige aksjer i Håkonsgaten 28 B AS som eier eiendommen Håkonsgaten 28 B i Bergen. Aksjene overtas i april 2022. Selskapet planlegger å rehabilitere, bygge og sammenkople denne bygningsmassen. Samtlige aksjer i det heleide datterselskapet Fanatorget AS, som eier eiendommene Aurdalslia 10-14 i Bergen, ble solgt i regnskapsåret. Tilsvarende ble samtlige aksjer i Paradis Næringsseiendom AS solgt. Selskapet eide 50% av dette gjennom holdingselskapet Paradis Utvikling AS. Paradis Næringsseiendom AS eier flere næringsseksjoner på Paradis i Bergen. Samtlige aksjer i det heleide datterselskapet Vågsallmenningen 6 AS, som eier eiendommen Vågsallmenningen 6 i Bergen, er solgt etter regnskapsårets slutt.

2021 var i store deler av året preget av pandemien som har herjet verden. Selskapet har satt i verk en rekke tiltak for å redusere smitterisikoen for de ansatte samtidig som man har forsøkt å opprettholde så normal drift som mulig. Det er også gitt henstand til noen av selskapets leietakere som har vært hardt rammet av pandemien i form av betalingsutsettelse og/eller husleiereduksjon.

For øvrig har 2021 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2021 var NOK 477 mill., som utgjør 28,9 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god.

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

#### 8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets handelsareal. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. I tillegg ligger det et utviklingspotensiale i selskapets to seneste eiendomskjøp. Selskapets leietakere innenfor hotell og restaurant har på ulike måter blitt rammet av den pågående pandemien. Selskapet har inngått avtaler med enkeltleietakere om lettelser i enkelte perioder. Generelt er leieprisene i selskapets område relativt stabile sammenliknet med foregående år. Når samfunnet normaliserer seg, er det administrasjonen og styrets oppfatning at selskapet er posisjonert for videre vekst.

Side 2 av 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



**9. Styrets forslag til disponering av overskudd**

Avsatt til utbytte	NOK 23,6 mill.
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>NOK -8,5 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 15,1 mill.</u>

**10. Forsikring styremedlemmer**

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

Bergen, 08.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingolv Høyland  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eivind Madsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Johnny Vågenes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Hjortland  
Daglig leder

Side 3 av 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

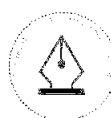
Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



<b>Resultatregnskap</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Husleieinntekter		48 994	42 272
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		1 802	36 201
Annen driftsinntekt	1	3 235	3 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>54 031</b>	<b>81 573</b>
Lønnskostnader	2	7 844	5 944
Avskrivning på driftsmidler	3	14 037	10 882
Andre driftskostnader	2	14 040	11 405
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 921</b>	<b>28 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 110</b>	<b>53 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 994	23 372
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	7 916	7 942
Renteinntekter		258	207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 219	1 516
Rentekostnad		22 967	25 377
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 983</b>	<b>4 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 093</b>	<b>57 971</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 958	4 989
<b>Ordinært resultat</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	8	23 604	45 175
Avsatt til annen egenkapital	8	0	7 808
Overført fra annen egenkapital		-8 469	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>15 135</b>	<b>52 982</b>

VestenFjeldske Eiendom AS

Side 1



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

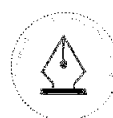
Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



<b>Balanse</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 9	605 232	643 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 580	9 565
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 812</b>	<b>652 924</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	537 709	437 353
Lån til foretak i samme konsern	5	0	114 928
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	577	16 072
Andre langsiktige fordringer		0	3 031
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>554 401</b>	<b>587 499</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 167 213</b>	<b>1 240 423</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		114	549
Fordring på konsernselskap	5	463 784	339 477
Andre kortsiktige fordringer		16 479	601
<b>Sum fordringer</b>		<b>480 377</b>	<b>340 627</b>
Bankinnskudd	10	1 230	1 003
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 607</b>	<b>341 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 648 821</b>	<b>1 582 053</b>

VestenFjeldske Eiendom AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



<b>Balanse</b>			
VestenFjeldske Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	94 414	90 349
Overkurs	8	236 847	197 213
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>331 261</b>	<b>287 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	121 937	130 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 937</b>	<b>130 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>453 199</b>	<b>417 846</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	26 668	21 671
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>26 668</b>	<b>21 671</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	421 160	120 400
Gjeld til konsernselskap	5	237	252
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>421 397</b>	<b>120 652</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	661 161	915 414
Leverandørgjeld		284	1 611
Skattetrekk og andre trekk		632	1 079
Utbytte	8	23 604	45 175
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	56 302	55 337
Annen kortsiktig gjeld		5 575	3 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 558</b>	<b>1 021 883</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 195 622</b>	<b>1 164 206</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>1 648 821</b>	<b>1 582 053</b>

VestenFjeldske Eiendom AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



## Balanse

VestenFjeldske Eiendom AS

Bergen, 08.03.2022

Ingolv Høyland  
styreleder

Bjørn Johnny Vågenes  
styremedlem

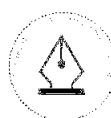
Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

Petter Hjortland  
daglig leder

Eivind Andreas Madsen  
styremedlem

VestenFjeldske Eiendom AS

Side 4



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

## Regnskapsprinsipper

### Fisjon

VestenFjeldske Eiendom AS fisjonerte 26.10.2021 en næringsseidendom i Bergen til et nytt selskap, Vågsalmenning 6 Transit AS. Dette selskapet ble 10.11.2021 fusjonert med det heleide datterselskapet, Vågsalmenningen 6 AS. Fisjonsfusjonen er foretatt med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra og med 01.01.2021 iht selskapsrettslig virkningstidspunkt og skattelover, og fisjonen er foretatt med både regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. I fisjonen ble kapitalen fordelt iht virkelige verdier.

### Generelt

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

VestenFjeldske Eiendom AS eies 71,49 % av Reitan Eiendom AS som er en del av konsernet Reitan Eiendom.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Det er utarbeidet en årsberetning som representerer styrets redegjørelse av årsregnskapet. Dette er ikke en årsberetning satt opp i samsvar med RL§3-3a da reglene for små foretak er lagt til grunn.

### Videre drift

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

### Driftsinntekter og kostnader

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

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og lansiktia eiend klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktia eiend.

### Konsernkontoordning

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

### Varige driftsmidler

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

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Investeringer i andre selskaper

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

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når denne er lavere.

### Nedskrivning av anleggsmidler

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

### Fordringer

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innbetaling.

Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

**Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp**

	2021	2020
<b>Annen driftsinntekt</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>		
Kostnader til viderefakturering	-1 010	-1 344
Inntekt fra viderefakturering	1 011	1 344
Honorar forvaltning	1 316	1 152
Andre driftsrelaterte inntekter	1 918	1 948
<b>Sum Annen driftsinntekt</b>	<b>3 235</b>	<b>3 100</b>

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

	2021	2020
<b>Lønnskostnader</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>		
Lønninger	6 452	4 810
Arbeidsgiveravgift	824	704
Pensjonskostnader	368	360
Andre lønnsrelaterte ytelser	201	70
<b>Sum</b>	<b>7 844</b>	<b>5 944</b>

	2021	2020
Gjennomsnittlig antall ansatte	7	6

	Daglig leder	Styret
<b>Godtgjørelse</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>		
Lønn	1 960	-
Annen godtgjørelse	107	-
<b>Sum</b>	<b>2 067</b>	<b>-</b>

Det er etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2021	2020
<b>Revisjonshonorarer</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>		
Lovpålagt revisjon	116	134
Andre attestasjonsjenester	-	-
Annen bistand	348	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>464</b>	<b>134</b>

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

**Note 3 Spesifikasjon av anleggsmidler**

	Ikke avskrivbare anleggsmidler	Biler, inventar, kontor-maskiner	Anlegg under utførelse	Bygning og teknisk anlegg	Asfalt og Utomhusanlegg	Tomt	Totalt
<i>Beløp i NOK tusen</i>							
Anskaffelseskost 01.01.	63	11 308	6 563	643 634	51	55 354	716 974
Tilgang	-	149	2 234	109	-	-	2 492
Avgang	-	-	5 822	-	-	-	5 822
Avgang ved fisjon	-	-	-	25 471	-	335	25 806
Anskaffelseskost 31.12.	63	11 457	2 975	618 272	51	55 019	687 838
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	3 941	-	71 060	5	-	75 026
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>63</b>	<b>7 517</b>	<b>2 975</b>	<b>547 192</b>	<b>46</b>	<b>55 019</b>	<b>612 812</b>
Årets avskrivninger	-	2 134	-	11 898	5	-	14 037
Avskrivningstid	Ingen avsk.	3-10 år	Ingen avsk.	10-100 år	10 år	Ingen avsk.	

**Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Forretningskontor	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21	Bokført verdi 31.12.21
<b>Aksjer i datterselskap</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>						
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	100 %	100 %	Bergen	13 291	71 796	68 584
FSN Invest AS	100 %	100 %	Bergen	-451	2 348	606
Prærien Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	-27	485	140
Stryn Egedomselskap AS	80 %	80 %	Bergen	2 091	30 674	11 404
Vågsplassen Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	2 274	147 106	151 455
Strandgaten 9 AS	100 %	100 %	Bergen	2 493	25 933	72 793
Hvite Hus AS	100 %	100 %	Bergen	663	-1 932	16 882
Eldoradogården Utvikling AS	100 %	100 %	Bergen	1 578	5 089	54 374
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	100 %	100 %	Bergen	-22	990	1 012
VFE Vestre Torggaten AS	100 %	100 %	Bergen	839	17 857	156 262
Vågsalmenningen 6 AS	100 %	100 %	Bergen	4 119	22 110	4 196
<b>Sum</b>						<b>537 709</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

#### Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap (fortsetter)

VestenFjeldske Eiendom AS har i 2021 kjøpt samtlige aksjer i VFE Vestre Torggaten AS. Resultat 2021 representerer resultatet i vår eierlid.

Selskapet har i 2021 solgt samtlige aksjer i Fanatorget AS.

Det er i 2021 stiftet et nytt datterselskap, VestenFjeldske Eiendom Drift AS. I tillegg er det utfisjonert et bygg i et nytt selskap, Vågsalmenningen 6 AS som er solgt i 2022.

Selskapet har i 2021 mottatt kr 3,3747 mill i konsernbidrag fra ulike datterselskaper.

Aksjer i tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Forretningskontor	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21	Bokført verdi 31.12.21
Nyborg Handespark Holding AS	35 %	35 %	Bergen	233	25 996	10 518
Paradis Utvikling AS	50 %	50 %	Bergen	-1 593	41 449	5 598
<b>Sum</b>						<b>16 115</b>

VestenFjeldske Eiendom har i 2021 mottatt kr 15 000 i utbytte fra Paradis Utvikling AS.

#### Note 5 Mellomværende

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2021	2020	2021	2020
VestenFjeldske Butikk eiendom AS	-	-	-	15 131
Vågsalmenningen 6 AS	-	-	18 215	-
Fanatorget AS	-	-	-	5 849
Strandgaten 9 AS	-	-	2 461	2 393
Hvile Hus AS	-	56 636	-	-
Eldoradogården Utvikling AS	-	58 292	-	-
VFE Vestre Torggaten AS	-	-	914	-
Konserninterne kundefordringer	-	-	11	1 408
Reitan Eiendom AS (konsernkontoordning)	-	-	442 183	314 695
<b>Sum</b>	-	<b>114 928</b>	<b>463 784</b>	<b>339 477</b>

Kortsiktig fordring hos foretak i samme konsern pr. 31.12.21 gjelder avsatt konsernbidrag, saldo på konsernkontoordning og konserninterne kundefordringer mot diverse selskaper på til sammen NOK 11 tusen.

Tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2021	2020	2021	2020
Paradis Utvikling AS	-	15 512	-	-
Nyborg Handespark Holding AS	577	560	-	-
<b>Sum</b>	<b>577</b>	<b>16 072</b>	-	-

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Reitan Eiendom AS	-	-	55 760	54 663
Reitan Eiendom Drift AS	-	-	392	673
FSN Invest AS	237	252	-	-
Eldoradogården Utvikling AS	-	-	150	-
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>252</b>	<b>56 302</b>	<b>55 337</b>

Det er ikke stilt pant eller annen sikkerhet for konserninterne lån.

Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

#### Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

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

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

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

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

Selskapet selger administrasjons-, forvaltnings- og vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

## Note 7 Skatt

	2021	2020	
<b>Årets skattekostnad</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>			
Betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skatt	5 041	4 989	
Skatteeffekt av konsernbidrag	-84	-	
<b>Skattekostnad</b>	<b>4 958</b>	<b>4 989</b>	
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ordinært resultat før skatt	20 093	57 971	
Endring i midlertidig forskjell	2 851	-26 485	
Skattefri gevinst ved salg aksjer	-1 802	-36 201	
Skattefri del av utbytte	-14 550	-	
Permanente forskjeller	198	3	
Endring fremførbart underskudd	19 346	4 712	
Mottatt konsernbidrag (balansført)	381	-	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	-	
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Spesifikasjon av Midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler	3 559	207 878	204 319
Utestående fordringer	-183	-183	-
Finansielle instrumenter	-412	378	790
Gevinst/kapskonto	-114	455	569
Underskudd til fremføring	19 346	-16 143	-35 489
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>22 197</b>	<b>192 385</b>	<b>170 188</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-719	71 168	71 887
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>22 916</b>	<b>121 217</b>	<b>98 301</b>
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>5 041</b>	<b>26 668</b>	<b>21 626</b>

## Note 8 Egenkapital *Beløp i NOK tusen*

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital pr 31.12.20</b>	90 349	197 213	130 284	417 846
Kapitalforhøyelser	4 065	39 634	-	43 699
Fisjon	-	-	122	122
Avsatt utbytte	-	-	-23 604	-23 604
Årets resultat	-	-	15 135	15 135
<b>Egenkapital pr 31.12.21</b>	<b>94 414</b>	<b>236 847</b>	<b>121 937</b>	<b>453 198</b>

Selskapet har i 2021 gjennomført en kapitalforhøyelse ved konvertering av utbyttegjeld til aksjonærene.

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantipliktelser

<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12	661 161	915 414
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12	421 160	120 400
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	-	-
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 082 321	1 035 814
<b>Sum</b>	<b>1 082 321</b>	<b>1 035 814</b>
<b>Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b> <i>Beløp i NOK tusen</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomter, bygninger	605 232	643 359
<b>Sum</b>	<b>605 232</b>	<b>643 359</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantipliktelser (fortsetter)

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

Beløp i NOK tusen	Bokført verdi 31.12.21
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	242 486
Strandgaten 9 AS	71 663
Vågsplassen Eiendom AS	192 245
Hvite Hus AS	53 188
Eldoradogården Utvikling AS	63 971
VFE Vestre Torggaten AS	50 700
Vågsalmenningen 6 AS	22 705
<b>Sum bokført verdi pr. 31.12.21</b>	<b>623 553</b>

Samlet bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet i datterselskapers selskapsregnskaper er kr 623 553. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier oppgitt ovenfor er hentet fra selskapsregnskapene til datterselskapene på de pantsatte eiendommene, og at disse er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Det er gitt en betjeningsgaranti overfor Sparebanken Vest, knyttet til bankens lån til Nyborg Handlsapark Holding AS. Betjeningsgarantien er kun knyttet til betjening av lånets renter. Selskapet har på vegne av Paradis Utvikling AS pr 31.12.21 stilt en solidarisk garanti til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova på kr 18 198.

## Note 10 Bundne midler

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 355 tusen. Skyldig skattetrekk pr 31.12.21 er NOK 239 tusen.

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 94 414 275 består av 94 414 275 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	67 499 535	71,49 %
Øvrige aksjonærer (eierpost < 5%)	26 914 740	28,51 %
<b>Sum</b>	<b>94 414 275</b>	<b>100,00 %</b>

Daglig leder Petter Hjørtland eier 0,95% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Petter Hjørtland AS. Styremedlem Bjørn Johnny Vågenes eier 2,23% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Bjørn Johnny Vågenes AS. Madsen Holding AS, som styremedlem Eivind Andreas Madsen er deleier i, eier 1,36% av aksjene. Bai AS, som styrets leder Ingvil Høyland er deleier i, eier 1,94% av aksjene. Styremedlem Jørn Egil Andreassen eier 0,64% av aksjene gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

## Note 12 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesisynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.21:

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

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Beløp i NOK Tusen

Etter regnskapsårets slutt er samtlige aksjer i Vågsalmenningen 6 AS solgt. Transaksjonen er gjennomført 10. februar 2022. Kjøpesummen var kr 31 060.

Utover dette har det ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FBA25B7F6C854B1F9763236C40770F15