



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 998 819
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEST-FINANS AS
Forretningsadresse: Osvegen 142
5227 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ingolf Sundfør Dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 24.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		68 154	5 539 096
Annen driftsinntekt		26 000	
Sum inntekter		94 155	5 539 096
Kostnader			
Lønnskostnad	1	328 768	2 253 494
Avskrivning på varige driftsmidler	2	103 735	550 954
Annen driftskostnad	1	559 523	2 221 491
Sum kostnader		992 026	5 025 939
Driftsresultat		-897 871	513 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	1 859 456	6 520 137
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			4 888 542
Annen renteinntekt		3 070 216	2 499 162
Annen finansinntekt		413 881	
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	11	660 584	
Sum finansinntekter		6 004 137	13 907 841
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler			726 906
Rentekostnad til foretak i samme konsern		135 062	
Annen rentekostnad	6	2 693 001	9 394 895
Annen finanskostnad			2 435
Sum finanskostnader		2 828 064	10 124 236
Netto finans		3 176 073	3 783 604
Ordinært resultat før skattekostnad		2 278 202	4 296 761
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	276 914	1 153 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 001 288	3 142 939
Årsresultat		2 001 288	3 142 939



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 001 288	3 142 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	2 001 288	3 142 939
Sum overføringer og disponeringer		2 001 288	3 142 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	22 688	24 549
Sum immaterielle eiendeler		22 688	24 549
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	352 616	400 350
Sum varige driftsmidler		352 616	400 350
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	18 896 434	17 921 246
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 843 201	2 843 201
Andre fordringer			22 000
Sum finansielle anleggsmidler		21 739 635	20 786 447
Sum anleggsmidler		22 114 939	21 211 346
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		171 852	657 291
Andre fordringer		214 965	7 466 389
Konsernfordringer	8	59 270 248	116 588 680
Sum fordringer		59 657 065	124 712 360
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	1 488 592	9 250 237
Sum investeringer		1 488 592	9 250 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 672 922	25 157 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 672 922	25 157 919
Sum omløpsmidler		65 818 580	159 120 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		87 933 518	180 331 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	155 383	155 383
Annen innskutt egenkapital	5	163 152	163 152
Sum innskutt egenkapital		318 535	318 535
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	59 985 926	57 984 638
Sum opptjent egenkapital		59 985 926	57 984 638
Sum egenkapital		60 304 461	58 303 173
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 683	153 201
Betalbar skatt	3		464 030
Skyldig offentlige avgifter		10 450	176 290
Kortsiktig konserngjeld	8	8 516 088	12 484 619
Annen kortsiktig gjeld	10	18 992 837	108 750 549
Sum kortsiktig gjeld		27 629 057	122 028 689
Sum gjeld		27 629 057	122 028 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 933 518	180 331 862



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	123 466 650	208 655 690
Sum inntekter		123 466 650	208 655 690
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		24 989 254	75 821 671
Varekostnad		70 267 504	62 207 831
Lønnskostnad	2	21 799 653	27 562 694
Avskrivning på goodwill	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	381 536	6 402 276
Andre driftskostnader	2, 19	8 347 148	11 757 615
Sum kostnader		125 785 095	183 752 087
Driftsresultat		-2 318 445	24 903 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 295 975	1 075 884
Andre finansinntekter		1 080 715	24 761
Sum finansinntekter		5 376 690	1 100 645
Annen rentekostnad		4 976 411	12 547 008
Andre finanskostnader			797 911
Sum finanskostnader		4 976 411	13 344 919
Netto finans		400 279	-12 244 274
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 918 166	12 659 329
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-602 113	2 650 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 316 053	10 009 220
Årsresultat		-1 316 053	10 009 220
Minoritetsinteresser	12	-25 749	799 342
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 290 304	9 209 878



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	12		150 000
Overføringer til annen egenkapital	12	-1 290 304	9 059 878
Sum overføringer og disponeringer		-1 290 304	9 209 878



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	1 157 939	1 272 243
Sum varige driftsmidler		1 157 939	1 272 243
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 893 453	
Investering i aksjer og andeler	6	2 898 201	2 898 201
Andre fordringer	7		22 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 791 654	2 920 201
Sum anleggsmidler		6 949 593	4 192 444
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	51 100 363	77 336 973
Sum varer		51 100 363	77 336 973
Fordringer			
Kundefordringer	9	10 590 120	24 751 184
Andre fordringer	17	26 268 132	52 716 430
Sum fordringer		36 858 252	77 467 614
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		1 488 592	9 250 237
Sum investeringer		1 488 592	9 250 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 639 631	29 296 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 639 631	29 296 067



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum omløpsmidler		95 086 838	193 350 891
SUM EIENDELER		102 036 431	197 543 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	155 383	155 383
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12	163 152	163 152
Sum innskutt egenkapital		318 535	318 535

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	66 341 835	67 632 139
Minoritetsinteresser	12	951 718	977 467
Sum opptjent egenkapital		67 293 553	68 609 606

Sum egenkapital

67 612 088 **68 928 141**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	13		
Utsatt skatt	5	949 853	1 641 875
Sum avsetninger for forpliktelser		949 853	1 641 875

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14		
Annen langsiktig gjeld	15		
Sum langsiktig gjeld		949 853	1 641 875

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 900 000	
Leverandørgjeld		5 405 952	8 443 568
Betalbar skatt	5	89 909	1 671 870
Skyldig offentlige avgifter		2 116 516	3 784 845
Utbytte	12		150 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld til eiere	10	6 280 007	431 814
Annen kortsiktig gjeld	16,17	15 682 106	112 491 222
Sum kortsiktig gjeld		33 474 490	126 973 319
Sum gjeld		34 424 343	128 615 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 036 431	197 543 335



Vest-Finans AS

Org.nr. 975 998 819

Årsrapport 2019

Årsberetning

Konsernets årsregnskap

Selskapets årsregnskap

Revisjonsberetning



Vest-Finans AS

Årsberetning 2019

Virksomheten

Vest-Finans AS er et investerings- og holdingselskap innen bygg, eiendom og restaurantdrift mv. Konsernets virksomhet omfatter bygging og salg av boliger, byggmestertjenester, byggevarehandel, rørlegger tjenester samt restaurantdrift. Virksomheten utøves i hovedsak i Hordaland fylke og hovedkontoret er på Nesttun i Bergen kommune.

Vest-Finans AS, som er morselskapet i konsernet, gjennomførte ved utgangen av 2018 en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Fisjonen ble regnskapsført med full regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen som var i slutten av desember 2018. Dette betyr at fjortallene i selskaps- og konsernregnskapet til Vest-Finans AS for 2019 omfatter inntekter og kostnader som relaterer seg til utfisjonerte eiendommer og eiendomsselskaper for hele regnskapsåret 2018.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet hadde i 2019 en omsetning på kr 123,47 mill. sammenlignet med kr 208,66 mill. i 2018. Konsernets hadde et underskudd før skattekostnad på kr 1,92 mill. i 2019 sammenlignet med et overskudd før skattekostnad på kr 12,66 mill. i 2018.

Konsernet har ved utgangen av året bokførte eiendeler på kr 102,04 mill. (31.12.2018: kr 197,54 mill.). Den bokførte egenkapitalen i konsernet pr 31.12.2019 var kr 67,61 mill. Konsernets egenkapitalandel av totalkapitalen er dermed på 66 % ved årets utgang og selskapet har ingen gjeld til kredittinstitusjoner utover et kortsiktig byggelån på kr 3,9 mill.

Morselskapet Vest-Finans AS hadde i 2019 et resultat før skattekostnad på kr 2,28 mill. mot 4,30 mill. forrige år. Samlede eiendeler i morselskapet per 31.12.2019 var kr 87,94 mill. mot kr 180,33 mill. per 31.12.2018. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet per 31.12.2019 var kr 60,30 mill. sammenlignet med kr 58,30 mill. pr 31.12.2018. Morselskapets egenkapitalandel var 69 % ved årets utgang og morselskapet hadde ingen gjeld til kredittinstitusjoner per 31.12.2019.

Konsernets kapitalbinding i utbyggingsprosjekter er redusert med ca. kr 100 mill. i løpet av de to siste regnskapsår, og har gitt selskapet en "slankere" balanse. Dette har i hovedsak sammenheng med kapitalfrigjøring i forbindelse med ferdigstilling og salg av det store leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama.

Boligutbygging/boligutvikling

Salg av nye boligprosjekter i 2019 har vært knyttet til det store leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama i Bergen og Straume Urban i Fjell i Øygarden. Leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama er nå ferdigstilt og alle leilighetene er solgt, herunder ble et mindre antall ledige leiligheter solgt til markedsmessige betingelser til det nærstående eiendomsselskapet Nydal Eiendom AS. Samlet sett har dette prosjektet gitt et bra økonomisk resultat for konsernet og gruppen sett som en enhet. For de igangsatte delprosjekter som er lagt ut for salg på Straume i Fjell er nå 9 av 10 boligenheter solgt, hvorav 3 enheter er solgt i 2020 og kommer til inntektsføring i regnskapene for 2020.

Det har vært relativ lav byggeaktivitet på nye boligprosjekter i 2019. Konsernet har imidlertid videreført plan- og utviklingsarbeid for flere større utbyggingsprosjekter, bl.a. på Askøy, Øygarden. Disse prosjektene er nå i all hovedsak ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging. I tillegg har datterselskapet Nydal Bolig AS flere boligprosjekter under utvikling og utbygging, bl.a. i Siljustølvegen i Fana. Dette prosjektet gjennomføres gjennom et tilknyttet selskap i samarbeid med tidligere tomteeier.



Vest-Finans AS

Årsberetning 2019

Markedet for nye boliger er i dag preget av relativt god etterspørsel og gode priser. Samtidig har utbudet av nye leilighetsprosjekter i bergensregionen vært noe større enn tidligere år, slik at markedet for nye leiligheter er preget av en større konkurranse og større prissensitivitet. Markedet har imidlertid vist en positiv utvikling de siste måneder, også påvirket av det historisk lave rentenivået for boligfinansiering. Det ventes er fortsatt stabil, god utvikling i de kommende år, men markedet kan vise større sensitivitet i forhold til beliggenhet og miljømessig innretning av boligprosjektene, herunder også i forhold til offentlig veinett og kollektivtrafikk mv.

Byggmestertjenester

Konsernets aktivitet innen byggmestertjenester i fremmed regi har i hovedsak knyttet til utbygging av Strandgaten 195. Søknad om bruksendring fra undervisningsbygg til boligbygg for Strandgaten 195 ("Munkegården») ble innvilget i februar 2018. Basert på en totalentreprise startet Nydal Bygg Eftf. AS sommeren 2018 arbeidet med utbyggingen av 38 nye og moderne leiligheter av varierende størrelse. I tillegg kommer en næringsdel i 1. etasje og i deler av 2. etasje og underetasjen. Leilighetene er bygget med svært gode kvaliteter, med eksklusive toppleiligheter med egne terrasser samt felles takterrasser mv. Leilighetene ligger i et sentrumsnært område med et godt kollektivtilbud og i nærhet til et rikt privat og offentlig servicetilbud, samt park- og grøntarealer. Leilighetene ble lagt ut for salg tidlig på høsten 2019 med overlevering fra sommeren 2020. Byggherre for utbyggingen er det nærstående selskapet Strandgaten 195 AS og boligdelen av prosjektet er nå ferdigstilt. Leilighetene er tatt godt imot av markedet og vil gi et samlet godt resultat for konsernet og Strandgaten 195 AS.

Konsernets virksomhet innen utbygging og salg av boliger samt byggmestertjenester har hatt underskudd på driften de to siste regnskapsår. For å styrke konsernets evne til å levere positive økonomiske resultater har ledelsen iverksatt tiltak for å redusere de faste kostnadene. Nydal Bygg Eftf. AS har også redusert den faste staben av egne prosjektledere og tømrere mv., for å oppnå større fleksibilitet og kostnadseffektivitet. Antall egne årsverk er redusert fra 29 årsverk i 2018 til 20 årsverk i 2019 og det har i større grad blitt engasjert eksterne leverandører ved toppen i produksjonen. Selskapet har redusert lønns- og andre driftskostnader med kr 8,0 mill. gjennom de to siste regnskapsår og venter en ytterligere reduksjon i 2020.

Byggevarehandel/-butikk

Konsernets tradisjonsrike byggevarehandel på Valle på Nesttun i Bergen drives gjennom datterselskapet Nydal Byggevarer AS. Nydal Byggevarer AS inngår fra 2019 i den landsdekkende byggevarekjeden «Byggtorget» som eies av Mestergruppen. Selskapet har en bred kundemasse bestående av mindre byggmesterfirmaer og privatkunder. I tillegg kommer salg til nærstående selskaper innen utvikling og drift av næringsseiendom og bygårder. Byggevarehandelen hadde en økning i omsetningen fra 2018 til 2019 og viser fortsatt god lønnsomhet.

Rørleggervirksomhet

Omsetning og inntjening i 2019 var noe svakere enn de siste år. Virksomheten har tidligere år hatt større offentlige prosjekter, mens det i 2019 i hovedsak har vært arbeidet på prosjekter i regi av konsernet og nærstående selskaper. På grunn av lavere aktivitet har selskapet foretatt en nedbemanning som også har ført til noe tilleggskostnader. Nedskaleringen av aktiviteten og antall ansatte for dette virksomhetsområdet har fortsatt i 2020.

I konsernet fortsetter arbeidet med målrettet fokus på kostnadskontroll og sterk prioritering i ressursallokeringen i alle ledd i organisasjonen. Arbeidet med å tilpasse ressursene i tråd med periodevis svingninger i markedet står sentralt. Konsernet har oppnådd en ytterligere reduksjon i de faste kostnader i forhold til de siste år. Dette gjelder så vel for de faste lønnskostnader som for andre driftskostnader. Etter ledelsens oppfatning har konsernet i dag de nødvendige driftsmessige og finansielle ressurser til å gi en god og finansiell sunn utvikling i årene som kommer.



Vest-Finans AS

Arsberetning 2019

Finansiell risiko

Konsernet har ingen gjeld til kredittinstitusjoner utover et kortsiktig byggelån på kr 3,9 mill. Konsernets finansiering er i norske kroner og konsernets politikk er at rentene på eventuell langsiktig finansiering ikke skal bindes. Konsernet vil da nye godt av rimelig finansiering i det kortsiktige rentemarkedet, men vil være eksponert for høyere finansiell risiko dersom de kortsiktige markedsrentene skulle vise en signifikant økning.

Kredittrisikoen knyttet til kundemassen vurderes som begrenset, da selskapet ikke har noen dominerende kunder i privat- eller næringsmarkedet. Likviditetsrisikoen anses også som svært begrenset. Selskapet eller konsernet er i en liten grad eksponert for valutasingninger, dog slik at konsernet vurderer løpende behovet for valutasikring i den grad det inngås avtaler om transaksjoner i fremmed valuta.

Andre forhold

Det vises til egen omtale til mulige konsekvenser av utbruddet av Covid-19 i note 20 til årsregnskapet. Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt øvrige forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets og konsernets resultat og stilling.

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

Forskning og utvikling

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

Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2019 har det ikke vært sykefravær i Vest-Finans AS mot et sykefravær på mot 0,6 % i 2018. Konsernet hadde et samlet sykefravær på 4,9 % i 2019 som er økning fra 3,2 % i forrige år. Det er ikke rapportert om større skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Vest-Finans AS sysselsatte 3 årsverk til og med januar 2019, da selskapets ansatte ble overført til Vest-Finans Eiendom AS etter fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Konsernet sysselsatte 36,0 årsverk i 2019 mot 49,5 årsverk i 2019. Den faste bemanningen innen bygge- og VVS-fagene er som tidlige omtalt noe redusert.

Av morselskapets sysselsatt fram til februar 2019 var det en kvinne. Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Av de 36,0 årsverk som er utført i konsernet utgjør kvinneandelen 7,0 %. Styret har ut fra en vurdering av 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 de aktuelle virksomhetsområder.

Bergen, 30. september 2019

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS - konsernet

Konsernets resultatregnskap for 2019

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgssinntekter	1	123 466 650	208 655 690
Sum driftsinntekter		123 466 650	208 655 690
Driftskostnader			
Beholdningsendring egenregiprosjekter		24 989 254	75 821 672
Varekostnad		70 267 504	62 207 831
Lønnskostnad	2	21 799 653	27 562 694
Avskrivning på goodwill	3	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	381 536	6 402 276
Andre driftskostnader	2,19	8 347 148	11 757 615
Sum driftskostnader		125 785 095	183 752 087
DRIFTSRESULTAT		- 2 318 445	24 903 603
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
Andre finansinntekter		1 080 715	24 761
Annen renteinntekt		4 295 975	1 075 884
Sum finansinntekter		5 376 690	1 100 645
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 976 411	12 547 008
Andre finanskostnader		0	797 911
Sum finanskostnader		4 976 411	13 344 919
NETTO FINANSPOSTER		400 279	12 244 274
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		- 1 918 166	12 659 329
Skattekostnad på ordinært resultat	5	- 602 113	2 650 109
ORDINÆRT RESULTAT		- 1 316 053	10 009 220
ÅRSRESULTAT		- 1 316 053	10 009 220
Minoritetsandel av resultat	12	- 25 749	799 342
OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.			
Utdelt tilleggsutbytte	12	0	150 000
Overføringer til annen egenkapital	12	- 1 316 054	9 859 220
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		1 316 054	10 009 220



Vest-Finans AS

Konsernets balanse pr 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	4	1 157 939	1 272 243
Sum varige driftsmidler		1 157 939	1 272 243
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	2 893 453	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	2 898 201	2 898 201
Andre fordringer	7	0	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 791 654	2 920 201
SUM ANLEGGSMIDLER		6 949 593	4 192 444
OMLØPSMIDLER			
Varer	8	51 100 363	77 336 973
Fordringer			
Kundefordringer	9	10 590 120	24 751 184
Andre fordringer	17	26 268 132	52 716 430
Sum fordringer		36 858 252	77 467 614
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		1 488 592	9 250 237
Sum investeringer		1 488 592	9 250 237
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 639 631	29 296 067
SUM OMLØPSMIDLER		95 086 838	193 350 891
SUM EIENDELER		102 036 431	197 543 335



Vest-Finans AS

Konsernets balanse pr 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	155 383	155 383
Overkurs	12	0	0
Annen innskutt egenkapital	12	163 152	163 152
Sum innskutt egenkapital		318 535	318 535
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	12	67 293 553	68 609 606
Sum annen egenkapital		67 293 553	68 609 606
SUM EGENKAPITAL		67 612 088	68 928 141
Minoritetsandel av egenkapital	12	951 718	977 467
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	13	0	0
Utsatt skatt	5	949 853	1 641 875
Sum avsetning for forpliktelser		949 853	1 641 875
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	0
Annen langsiktig gjeld	15	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 900 000	0
Leverandørgjeld		5 405 952	8 443 568
Betalbar skatt	5	89 909	1 671 870
Skyldig offentlige avgifter		2 116 516	3 784 845
Utbytte	12	0	150 000
Gjeld til eiere	10	6 280 007	431 814
Annen kortsiktig gjeld	16,17	15 682 106	112 491 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 474 490	126 973 319
SUM GJELD		34 424 343	128 615 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 036 431	197 543 335

Bergen, 30 september 2020

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS

Konsernets kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2 019	2 018
Resultat før skattekostnad	-1 918 166	12 659 329
Periodens betalte skatter	-1 671 870	-3 271 088
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-1 257 586
Ordinære avskrivninger	381 536	6 402 276
Verdijustering av finansielle omløpsmidler	-660 584	726 906
Endring varelager	26 236 610	75 409 399
Endring kundefordringer	14 161 064	1 980 153
Endring andre kortsiktige fordringer	26 278 433	-49 709 697
Endring leverandørgjeld	-3 037 616	-4 770 109
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-2 349 334	-25 071 794
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	57 420 073	13 097 789
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	1 690 000
Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	8 464 431	0
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-309 233	-1 255 563
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-2 893 453	0
Utbetaling ved kjøp av finansielle instrumenter	0	-10 000 000
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	5 261 745	-11 255 563
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	19 640 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-1 007 794
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-90 110 254	0
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	3 900 000	-3 458 850
Netto endring langsiktige fordringer	22 000	0
Kontanteffekt ved kapitaluttak ved fisjon	0	-349 280
Utbetaling av utbytte	-150 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-86 338 254	14 824 076
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-23 656 436	16 666 302
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	29 296 067	12 629 765
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	5 639 631	29 296 067



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

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

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

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Andeler i tilknyttet selskap

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

Varebeholdninger

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

Fordringer

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

Noter for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975 998 819



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

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 kontrakten forventes å gi tap, avsettes det for nettokostnaden ved den gjenværende produksjon (full tapsavsetning).

Prosjekter i egen regi

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

Egne investeringsarbeider

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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

Utsatt skatt beregnes med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av 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.

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.

Fisjon ved nystiftelse

Investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS, som er morselskapet i konsernet, gjennomførte i slutten av 2018 en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper viderefører den operative virksomheten innen boligbygging, byggmester-tjenester og byggevarerhandel mv. I det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans AS Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

Fisjonen er for øvrig gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon jf. asl. kap. 14. Videre er fisjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon og det skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen som var i slutten av desember 2018. Dette betyr at resultatregnskapets fjortall i konsernregnskapet til Vest-Finans AS for 2019 omfatter inntekter og kostnader som relaterer seg til utfisjonerte eiendommer og eiendomsselskaper for hele regnskapsåret 2018.

Noter for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975 998 819



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 1 – Salgsinntekter

Salgsinntektene gjelder i det vesentligste utleie av eiendom, salg av boliger, byggevarer og byggetjenester til bergensområdet og omkringliggende kommuner.

Salgsinntekter fordelt på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2019	2018
Byggevareutsalg	32 814	32 728
Salg av boliger	40 345	116 874
Byggmestertjenester, inkl. VVS	42 636	16 324
Leieinntekter og tomtesalg	1 080	33 882
Restaurant-/pubdrift	6 592	6 848
Andre inntekter	0	0
Sum	123 467	206 656

Av salg av byggmestertjenester mv. gjelder 35,7 mill. salg etter en totalentreprise til det nærstående selskapet Strandgaten 195 AS i forbindelse med sistnevntes utbygging og salg av leiligheter i sentrum av Bergen med tilhørende utbygging av næringslokaler.

Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2019	2018
Lønninger	18 248	23 230
Arbeidsgiveravgift	2 714	3 416
Pensjonskostnader	543	585
Andre ytelser	295	332
Sum	21 800	27 653

Antall årsverk utført i konsernet i 2019 var 36,0 mot 49,5 i 2018.

Selskapets daglige leder mottok i 2019 kr 75 130 i lønn fra selskapet. I tillegg ble det utbetalt kr 735 693 i lønn og godtgjørelse fra Vest-Finans Eiendom AS. Daglig leders ansettelsesforhold ble med virkning fra 01.02.2019 overført til det nærstående selskapet Vest-Finans Eiendom AS etter fisjonen som ble gjennomført mellom selskapene.

Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2019. Daglig leder/styreleder og styremedlem har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende.

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 225 800 for revisjon og kr 97 750 for andre tjenester, herunder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger, samt fisjoner og fusjoner.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 3 - Goodwill

	Goodwill	Negativ goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
Akk. avskrivninger 31.12	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
Bokført verdi 31.12	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	10	5	

Goodwill avskrives over forventet levetid for den underliggende inntjeningen. Avskrivningstiden begrunnes med at det er en langsiktig tidshorisont på investeringene som også forventes å ha en langsiktig og sikker inntjening.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	0	10 361 635	10 361 635
+ Reklassifiseringer inng.bal.	0	0	0
+Tilgang		309 233	309 233
- Avgang	0	42 000	42 000
=Anskaffelseskost 31.12.	0	10 628 868	10 628 868
Akk. avskrivninger 31.12.	0	9 470 929	9 470 929
Bokført verdi 31.12.	0	1 157 939	1 157 939
Årets ordinære avskrivninger	0	381 536	381 536
Økonomisk levetid	-	3-10 år	



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 5 – Skattekostnad

Årets skattekostnad:

	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt i balanse	89 909	1 671 870
Betalbar skatt årets resultat, utfisjonert ¹	0	2 347 045
Utsatt skatt	- 692 022	- 1 368 806
Skattekostnad ordinært resultat	602 113	2 650 109

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	89 909	1 671 870
Avsetning for tidligere år	0	0
Sum	89 909	1 671 870

Utsatt skatt i balansen:

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

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mv.:

	2019	2018	Endring
Anleggsmidler	- 39 568	53 101	- 92 669
Tilvirkningskontrakter	3 288 189	2 572 602	715 587
Varebeholdning	4 728 142	6 632 511	- 1 904 369
Utestående fordringer	- 755 121	- 610 798	- 144 423
Gevinst- og tapskonto	1 005 940	1 257 425	- 251 485
Garantiavsetninger mv.	- 810 000	- 850 000	40 000
Andre midl. forskjeller	0	10 500	- 10 500
Endring midlertidige forskjeller	7 417 482	9 065 541	- 1 647 859
Underskudd til fremføring	- 1 818 151	0	- 1 818 151
Grunnlag utsatt skatt	5 599 331	9 065 341	- 3 466 010
Utsatt skatt herav (22 %)	1 231 853	1 994 375	- 762 522
Utsatt skatt på merverdier v/oppkjøp	0	0	0
Utsatt skattefordel på eliminert internfortjeneste	- 282 000	- 352 500	70 500
Sum utsatt skatt per 31.12.	949 853	1 641 875	- 692 022

Endring utsatt skatt i resultatregnskapet (inntektsføring) - 692 022

¹ Gjelder skatt på årets resultat i 2018 som er kostnadsført i Vest-Finans AS (overdragende selskap) fram til gjennomføring av fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS ved årets utgang.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 6 – Aksjer mv.

Investeringer i tilknyttet selskap:

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Investeringer i tilknyttet selskap:			
Teka Eiendom AS	50 %	2 893 453	2 893 453
Sum		2 893 453	2 893 453

Investeringen i Teka Eiendom AS er gjort gjennom det 70 % - eide selskapet Nydal Bolig AS slik at konsernets indirekte eierandel er på 35 %. Teka Eiendom AS driver utvikling, utbygging og salg av boligprosjekter. Selskapet foreløpige regnskapet for 2019 viser et årsoverskudd etter skatt på kr 317 131 og en bokført egenkapital på kr - 380 424. Investeringen er bokført etter kostmetoden. Selskapet har betydelige merverdien i boligprosjekt under utvikling og prosjektering.

Investeringer i andre aksjer:

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Investeringer i aksjer og andeler:			
Begna Bruk AS	12,6	2 843 201	2 843 201
Rørrinnkjøp AS	0,1	55 000	55 000
Sum		2 898 201	2 898 201

Begna Bruk AS hadde i 2019 et årsoverskudd etter skatt på kr 6 012 584 og en bokført egenkapital per 31.12.2019 på kr 60 746 283. Investeringen er bokført etter kostmetoden. Rørrinnkjøp AS hadde i 2019 et overskudd etter skatt på kr 453 000 og en bokført egenkapital pr 31.12.2019 på kr 63 967 000. Investeringene er bokført etter kostmetoden.

Note 7 – Andre fordringer

Andre langsiktige fordringer (fjortallet) gjaldt innbetalt depositum i forbindelse med en leiekontrakt for boligutleie. Leiekontrakt og depositum er overført til Vest-Finans Eiendom AS etter fisjonen med dette selskapet.

Note 8 – Spesifikasjon av varelager

(tall i kr 1 000)	2019	2018
Arbeider i egen regi	35 525	68 445
Prosjekter til tilvirkningskost	9 509	2 643
Byggevarer mv.	5 820	6 059
Andre handelsvarer	246	201
Sum	51 100	77 337



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 9 – Kundefordringer og prosjekter under utførelse mv.

Opptjente, ikke fakturerte inntekter på boligprosjekter som er solgt i 2019 og overleveres i 2018 er inkludert i kundefordringer med kr 2,7 mill. (2018: kr 4,6 mill.)

Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld til aksjonær/styreleder er kr 6 280 007. Gjeld til aksjonærer renteberegnes i tråd med gjeldende skatteregler.

Note 11 – Bankinnskudd, kontanter

Bundne midler for skattetrekk utgjør pr 31.12.2019 kr 738 868 (31.12.2018: kr 825 719).

Note 12 – Eierforhold, selskapskapital mv.

Morselskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 155,383. Samlet aksjekapital utgjør kr 155 383. Selskapet har kun én aksjeklasse.

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

Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Innskutt egenkap.	Annen egenkap.	Sum
EK pr. 1.1	155 383	163 152	68 609 606	68 928 141
Årets resultat			-1 316 053	-1 316 053
Utbytte til minoritet			0	0
Andre transaksjoner			0	0
EK 31.12	155 383	163 152	67 293 553	67 612 088

Minoritetens andel av egenkapitalen utgjør kr 951 718 per 31.12.2019 (31.12.2018: kr 977 467).



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 13 – Pensjonsforpliktelser

Konsernet har en avtalefestet pensjonsordning (AFP) som er nedfelt i tariffavtale. Etter vedtak i Stortinget i 2010 er det innført en ny AFP-ordning i privat sektor fra 01.01.2011. AFP-ordningen i privat sektor er endret fra å være en tidsbegrenset pensjonsordning mellom 62 og 67 år til å bli en livsvarig tillegg til fleksibel alderspensjon fra 62 år. Bakgrunnen for denne endringen var at det nye pensjonssystemet la opp til en fleksibel ordning der flere skulle få muligheten til å kombinere arbeid og pensjon fritt. Resultatet av pensjonsreformen er at de som oppfyller garantipensjonsnivået, det vil si et minste pensjonsnivå, kan gå av med pensjon delvis eller helt fra fylte 62 år, og samtidig jobbe ved siden av. Den nye AFP-ordningen vil delvis bli finansiert av staten og delvis av arbeidsgiveren. Arbeidsgiveren skal betale en inntektsavhengig premie. På det nåværende tidspunkt foreligger det ikke tilstrekkelig informasjon for måling og allokering av totalforpliktelsen i den nye ordningen. Virkningen av overgang til ny AFP-ordning er derfor ikke tatt inn i årsregnskapene for 2019 og 2018. Forpliktelser knyttet til gjenstående egenandeler for ansatte som har tatt ut AFP etter tidligere AFP-ordning samt premier til å sluttfinansiere ordningen vurderes som ikke vesentlige for årsregnskapet. Premieinnbetalingene til sluttfinansiering opphørte i 2015.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2019	2018
Pantelån	0	0
Konsernkontokreditt	0	0
Byggelånskreditt	3 900	0
Sum	3 900	0

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

(tall i kr 1 000)	2019	2018
Tomter, bygninger mv.	0	0
Driftsløsøre, inventar mv.	0	0
Varebeholdninger, prosjekter	7 989	0
Fordringer	0	0
Sum	7 989	0

Konsernet har etter fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS en avgitt kausjonserklæring stor kr 3,0 mill. for lånefinansiering i det nærstående selskapet Kombo AS.

Konsernet har stillet bankgaranti (betalingsgaranti) kr 150 000 overfor Stiftelsen Norsk Rikstoto.

Garantier knyttet til prosjekter og boligsalg stilles gjennom forsikringsselskaper.

Note 15 – Annen langsiktig gjeld

Konsernet har ingen langsiktige gjeldsforpliktelser per 31.12.2019.

Note 16 – Avsetning for garantiforpliktelser mv.

Det er avsatt kr 810 000 til dekning av fremtidig garantiarbeid under annen kortsiktig gjeld. (31.12.2018: kr 850 000).



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2019

Note 17 – Mellomværende med nærstående selskaper

Konsernet har følgende mellomværene med nærstående selskaper per 31.12.2019:

Kundefordringer nærstående selskap	kr 1 250 000
Andre kortsiktige fordringer nærstående selskap	kr 23 904 793
Annen kortsiktig gjeld nærstående selskap	kr 12 684 069

Annen kortsiktig gjeld til nærstående selskaper er restsaldo av fisjonsgjeld stor kr 107,83 mill. etablert i morselskapet Vest-Finans AS ved fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS ved utgangen av 2018.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer er knyttet til ordinært salg av varer og tjenester til nærstående selskaper i slutten av 2019.

Note 18 – Vesentlige transaksjoner med nærstående selskaper

Datterselskapet Nydal Bygg Eftf. AS har etter en kontrakt (totalentreprise) solgt varer og tjenester for kr 35,7 mill. til det nærstående selskapet Strandgaten 195 AS i forbindelse med sistnevntes utbygging og salg av leiligheter i sentrum av Bergen med tilhørende utbygging av næringslokaler.

Nydal Bygg Eftf. AS har solgt ferdigstilte leiligheter for kr 23,6 mill. til det nærstående eiendomsselskapet Nydal Eiendom AS

Alle transaksjoner med nærstående selskaper er basert på markedsmessige prinsipper.

Note 19 – Leieavtaler mv.

Alle virksomhetsområder drives fra gruppens egne lokaler, hvor eiendommene nå er utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS. Leien er basert på markedsmessige prinsipper. Leasingavtaler for transportmidler er behandlet som operasjonell leasing og er kostnadsført under andre driftskostnader med kr 0,62 mill. inklusive driftskostnader for transportmidlene (2018: kr 0,96 mill.). Konsernet har for øvrig ingen leasing- eller leieavtaler av betydning.

Note 20 – Hendelser etter balansedagen

Ved avleggelse av konsernregnskapet for 2019 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 forbundet med usikkerhet. Selskapet og konsernet vil som i næringslivet for øvrig være avhengig av at kunder, leverandører og forretningsforbindelser for øvrig ikke blir sterkt økonomisk og/eller operasjonelt rammet av utbruddet over en lengre tidsperiode. Selskapets og konsernet virksomhet omfatter i hovedsak salg av byggevarer, bygging og salg av boliger og salg av byggmestertjenester. Virksomheten innen byggevarerhandel og boligutbygging for salg har i liten grad blitt negativ påvirket av pandemien og de smittespredningstiltak som myndighetene har innført. Konsernet driver også en mindre pub i sentrum av Bergen. Virksomheten ble nedstengt i vår, men har hatt en tilfredsstillende utvikling i omsetningen etter at myndighetene tillot gjenåpning. Det må ventes likevel at omsetning og inntjening vil bli noe svakere i 2020 enn i 2019.

Det vil fortsatt være usikkerhet knyttet til konsekvensene av utbruddet i tiden som kommer. Utviklingen vil avhenge av hvor langvarig pandemien blir, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette og hvordan disse risikoene vil påvirke konsernet aktivitet. Selskapet og konsernet har imidlertid en solid finansiell stilling og skal stå godt rustet til å møte de utfordringer som pandemien vil måtte skape i den nærmeste tiden.



Vest-Finans AS
Org.nr. 975 998 819

**Morselskapets årsregnskap
for 2019**

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



Vest-Finans AS

Morselskapet resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgssinntekt		68 154	5 539 096
Annen driftsinntekt		26 001	0
Sum driftsinntekter		94 155	5 539 096
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	328 768	2 253 494
Avskrivning på varige driftsmidler	2	103 735	550 954
Annen driftskostnad	1	559 523	2 221 491
Sum driftskostnader		992 026	5 025 939
DRIFTSRESULTAT		(897 871)	513 157
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	11	660 584	0
Inntekt på investering i datterselskap	5	1 859 456	6 520 137
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	4 888 542
Annen renteinntekt		3 070 216	2 499 162
Annen finansinntekt		413 881	0
Sum finansinntekter		6 004 137	13 907 841
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		0	726 906
Rentekostn. til foretak i samme konsern		135 062	0
Annen rentekostnad	6	2 693 001	9 394 895
Annen finanskostnad		0	2 435
Sum finanskostnader		2 828 064	10 124 236
NETTO FINANSPOSTER		3 176 073	3 783 604
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 278 202	4 296 761
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	276 914	1 153 823
ORDINÆRT RESULTAT		2 001 288	3 142 939
ARSRESULTAT		2 001 288	3 142 939
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		0	0
Overføringer annen egenkapital	5	2 001 288	3 142 939
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		2 001 288	3 142 939



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	22 688	24 549
Sum immaterielle eiendeler		22 688	24 549
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	352 616	400 350
Sum varige driftsmidler		352 616	400 350
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	18 896 434	17 921 246
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 843 201	2 843 201
Andre fordringer		0	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		21 739 635	20 786 447
SUM ANLEGGSMIDLER		22 114 939	21 211 346
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		171 852	657 291
Fordringer på konsernselskap	8	59 270 248	116 588 680
Andre fordringer		214 965	7 466 389
Sum fordringer		59 657 065	124 712 360
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11	1 488 592	9 250 237
Sum investeringer		1 488 592	9 250 237
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 672 922	25 157 919
SUM OMLØPSMIDLER		65 818 580	159 120 516
SUM EIENDELER		87 933 518	180 331 862



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	155 383	155 383
Annen innskutt egenkapital	5	163 152	163 152
Sum innskutt egenkapital		318 535	318 535
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	59 985 926	57 984 638
Sum opptjent egenkapital		59 985 926	57 984 638
SUM EGENKAPITAL		60 304 461	58 303 173
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 683	153 201
Betalbar skatt	3	0	464 030
Skyldig offentlige avgifter		10 450	176 290
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	8 516 088	12 484 619
Annen kortsiktig gjeld	10	18 992 837	108 750 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 629 057	122 028 689
SUM GJELD		27 629 057	122 028 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 933 518	180 331 862

Bergen, 30. september 2020

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder

Yngvill Nydal
Nestleder/daglig leder



Vest-Finans AS

Morselskapets kontantstrømoppstilling

	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 278 202	4 296 761
- Periodens betalte skatt	- 464 030	- 2 987 947
+ Tap /vinning ved salg av anleggsmidler	0	- 55 526
+ Ordinære avskrivninger	103 735	550 954
+/- Endring i kundefordringer	2 212 682	- 528 998
+/- Endring i leverandørgjeld	- 371 518	64 948
+/- Verdijustering av finansielle instrumenter	- 660 584	726 906
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 2 176 857	3 586 201
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	921 630	5 653 299
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	- 98 000	- 976 102
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	42 000	955 000
+ Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	8 464 431	- 10 000 000
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	8 408 431	- 10 021 102
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av langsiktig bankgjeld	0	19 640 000
+ Innbetalinger av langsiktige fordringer	22 000	0
- Ubetalinger ved nedbetaling av langsiktig bankgjeld	0	- 263 794
+ Innbetalinger ved nedbetaling av kortsiktige fordringer	62 848 995	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	- 92 686 053	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	- 29 815 058	19 376 206
= Netto endring i kontanter mv	- 20 484 997	15 008 403
+ Beholdning av kontanter 01.01.	25 157 919	10 149 516
= Kontantbeholdning 31.12.	4 672 922	25 157 919
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	4 672 349	25 059 465
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	573	98 454
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	4 672 922	25 157 919



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

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

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

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019

Fisjon ved nystiftelse

Investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS gjennomført ved utgangen av 2018 en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper vil videreføre den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Hovedformålet med fisjonen er å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendoms konsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Fisjonen ble gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon jf. asl. kap. 14. Videre er fisjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon og det skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen som var ved utgangen av 2018. Regnskapsmessig ble fisjonen gjennomført med full kontinuitet ved at eiendeler og gjeld ble overført til Vest-Finans Eiendom AS til balanseførte verdier uten gevinstberegning.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019**Note 1 - Lønn og godtgjørelser mv.**

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	221 338	1 910 162
Arbeidsgiveravgift	32 428	276 155
Pensjonskostnader	11 277	36 339
Andre lønnsrelaterte ytelser	63 725	30 838
Totalt	328 768	2 253 494

Selskapets 3 ansatte ble med virkning fra 01.02.2019 overført til det nærstående selskapet Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjon før årsskiftet 2018/2019. Selskapets daglige leder mottok i 2019 kr 75 130 i lønn fra selskapet. I tillegg ble det utbetalt kr 735 693 i lønn og godtgjørelse fra Vest-Finans Eiendom AS.

Selskapet hadde pliktig tjenstepensjonsordning (OTP) etter lov om obligatorisk tjenstepensjon fra til overføring av de ansatte til det nærstående selskapet.

Det er ikke betalt styrehonorar i 2019. Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende. Det er for øvrig ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styret, daglig leder eller ansatte.

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

	I år	I fjor
Revisjon	90 000	90 000
Bistand, årsregnskap, konsernoppgjør, fisjoner mv.	38 000	30 000
Totalt	128 000	120 000

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Bygningsmessige investeringer mv.	Inventar, verktøy, kontorm.	
Anskaffelseskost pr. 1/1	472 972	4 738 275	5 211 247
+ Tilgang	0	98 000	98 000
- Avgang	0	42 000	42 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	472 972	4 794 275	5 267 247
Akk. av/nedskr. pr 1/1	472 972	4 337 924	4 810 897
+ Ordinære avskrivninger	0	103 735	103 735
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	472 972	4 441 659	4 914 631
Balanseført verdi pr 31/12	0	352 616	352 616
Prosentats for ord.avskr	2-20	2-25	

Noter for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975998819



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 278 202
+ Permanente og andre forskjeller	-2 868 457
+ Endring i midlertidige forskjeller	-18 960
+ Mottatt konsernbidrag	1 859 456
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	1 250 241
- Ytet konsernbidrag	1 250 241
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	275 053
= Sum betalbar skatt	275 053
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	1 861
= Ordinær skattekostnad	276 914
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	275 053
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-275 053
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-103 128	-122 088
+ Inntektsført avsatt utbytte	0	10 500
= Grunnlag utsatt skatt	-103 128	-111 588
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	103 128	111 588
= Grunnlag utsatt skattefordel	103 128	111 588
Utsatt skattefordel	22 688	24 549



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019**Note 5 - Selskapskapital**

Selskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 155,383. Samlet aksjekapital utgjør kr 155 383. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Yngvill Nydal	500
Ingolf Sundfør Dahm	500

Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	155 383	0	58 147 790	58 303 173
+Fra årets resultat			2 001 288	2 001 288
Pr 31.12.	155 383	0	60 149 078	60 304 461

Mottatt konsernbidrag

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	1 859 456
Skattepliktig konsernbidrag	1 859 456

Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	1 250 241
Fradragsberettiget konsernbidrag	1 250 241

Mottatt konsernbidrag på kr 1 859 456 gjelder opptjent egenkapital i selskapets eiertid i de respektive datterselskaper og er ført som finansinntekt i morselskapet Vest-Finans AS.

Note 6 - Pantelån og garantier mv.**Pantstillelser og garantier:**

	2019	2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

Bokført verdi pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger	0	0
Driftsløsøre, inventar mv.	0	0
Aksjer og andeler	0	0
Sum	0	0

Noter for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975998819



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019

Note 6 - Pantelån og garantier mv. (forts.)

Vest-Finans AS deltar og er kontoeier i konsernets konsernkontosystem per 31.12.2019. Det var et samlet innstående på kr 4,58 mill. på konsernkontoen 31.12.2019.

Vest-Finans AS har etter fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS en avgitt kausjonserklæring stor kr 3,0 mill. for lånefinansiering i det nærstående selskapet Kombo AS.

Av selskapets rentekostnader er kr 2,53 mill. renter til nærstående selskap som er knyttet til resterende mellomværende som oppstod ved fisjonen med Vest-Finans AS som overtakende selskap.

Note 7 - Investeringer i datterselskap

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

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

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat etter skatt	Bokført EK 31.12.
Nydal Bygg Eftf. AS	100	100	- 2 794 860	16 510 562
Nydal Byggevarer AS	100	100	1 149 930	2 484 436
Nydal VVS AS	100	100	- 525 785	4 181 100
Nydal Bolig AS	70	70	- 85 830	3 172 393
Bergen Travel Hotel AS	100	100	230 077	575 569

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

Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Begna Bruk AS	12,6	12,6	6 012 584	60 746 283



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019**Note 8 - Mellomværende med foretak i samme konsern**

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

	2019	2018
Fordringer		
Kundefordringer	298 862	2 026 105
Årets mottatte konsernbidrag	1 859 456	6 170 137
Fordringer på utbytte fra DS/TS	0	350 000
Andre kortsiktige fordringer	57 111 930	108 042 438
Sum fordringer	59 270 248	116 588 680
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	328 000
Årets avsatte konsernbidrag	1 250 241	3 105 834
Annen kortsiktig gjeld	7 265 846	9 050 785
Sum gjeld	8 516 088	12 484 619

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

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 573 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 98 454.

Vest-Finans AS deltar i konsernets konsernkontosystem. Som morselskap er selskapet A-kontoinehaver og samlet innestående på konsernkontoen per 31.12.2019 på kr 4,58 mill. vises som bankinnskudd i selskapets balanse. Innskudd og trekk under konsernkontoen for øvrig vises som konsernmellomværende i morselskapets og datterselskapenes balanser og elimineres i konsernregnskapet.

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer og gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er kr 12,68 mill. resterende fisjonsgjeld til Vest-Finans Eiendom AS, overtakende selskap ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Gjelder er renteberegnet til markedsmessige betingelser.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til aksjonærer på kr 6,28 mill. Mellomværende med aksjonærer renteberegnes i tråd med gjeldende skatteregler.

Note 11 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av investeringer i andre selskaper.

	I år	I fjor
Balanseført verdi pr 31.12.	1 488 592	9 250 237
Anskaffelseskost pr 31.12.	828 008	9 977 143



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2019

Note 12 – Hendelser etter balansedagen

Ved avleggelse av selskaps- og konsernregnskapet for 2019 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 forbundet med usikkerhet. Selskapet og konsernet vil som i næringslivet for øvrig være avhengig av at kunder, leverandører og forretningsforbindelser for øvrig ikke blir sterkt økonomisk og/eller operasjonelt rammet av utbruddet over en lengre tidsperiode. Selskapets og konsernet virksomhet omfatter i hovedsak salg av byggevarer, bygging og salg av boliger og salg av byggmestertjenester. Virksomheten innen byggevarehandel og boligutbygging for salg har i liten grad blitt negativ påvirket av pandemien og de smittespredningstiltak som myndighetene har innført. Byggevarehandelen som nå er tilsluttet byggevarekjeden «Byggtorget» har en god vekst i omsetningen hittil i år sammenlignet med tilsvarende periode i 2018. Konsernet driver også en mindre pub i sentrum av Bergen. Virksomheten ble nedstengt i vår, men har hatt en tilfredsstillende utvikling i omsetningen etter at myndighetene tillot gjenåpning. Det må ventes likevel at omsetning og inntjening vil bli noe svakere i 2020 enn i 2019.

Det vil fortsatt være usikkerhet knyttet til konsekvensene av utbruddet i tiden som kommer. Utviklingen vil avhenge av hvor langvarig pandemien blir, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette og hvordan disse risikoene vil påvirke konsernet aktivitet. Selskapet og konsernet har imidlertid en solid finansiell stilling og skal stå godt rustet til å møte de utfordringer som pandemien vil måtte skape i den nærmeste tiden.



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vest-Finans AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 2 001 288 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 1 316 053, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vest-Finans AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Vest-Finans AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans AS
Side 2

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 30. september 2020

REVISOR-PARTNER AS

Lars-Olav Skålnes
Statsautorisert revisor