



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 881 933 632               |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap              |
| Foretaksnavn:        | VESTENFJELDSKE EIENDOM AS |
| Forretningsadresse:  | Torget 7<br>5014 BERGEN   |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 13.05.2025   |

### Grunnlag for avgivelse

|  |
|--|
| År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert                        |
| År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024 |

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                | 2023               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                    |
| Husleieinntekter  |      | 59 484 983          | 57 856 771         |
| Annen driftsinntekt   | 1    | 3 384 403           | 3 605 557          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>62 869 385</b>   | <b>61 462 328</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                    |
| Lønnskostnader  | 2    | 12 284 061          | 9 529 156          |
| Avskrivning på driftsmidler                                   | 3    | 16 423 369          | 14 833 247         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    |                     |                    |
| Andre driftskostnader   | 2    | 19 384 944          | 17 155 871         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>48 092 374</b>   | <b>41 518 274</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>14 777 012</b>   | <b>19 944 054</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap                   | 4    | 5 764 500           | 3 300 000          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 4, 5 | 38 891 374          | 33 880 654         |
| Annen renteinntekt  |      | 9 258 355           | 6 201 320          |
| Annen finansinntekt   |      | 105                 |                    |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>53 914 335</b>   | <b>43 381 974</b>  |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                         |      | 100 000 000         | 60 000 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 4, 5 | 7 088 469           | 3 081 424          |
| Annen rentekostnad  |      | 79 905 625          | 67 528 152         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>186 994 093</b>  | <b>130 609 577</b> |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-133 079 759</b> | <b>-87 227 603</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>-118 302 747</b> | <b>-67 283 549</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | -5 067 426          | -1 854 868         |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>         | <b>2023</b>        |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>Totalresultat</b>                     |             | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                     |                    |
| Ordinært utbytte                         | 7           |                     | 14 669 651         |
| Udekket tap                              |             | -38 756 004         |                    |
| Avsatt til annen egenkapital             | 7           | -74 479 317         |                    |
| Overført fra annen egenkapital           | 7           |                     | -80 098 332        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                 | 2023                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                      |                      |
| Utvikling   | 3    |                      |                      |
| Konsesjoner, patenter o.l.                                  | 3    |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   | 3, 6 |                      |                      |
| Goodwill  | 3    |                      |                      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                      |                      |
| Tomter og bygninger   | 3, 8 | 624 539 309          | 638 261 247          |
| Maskiner og anlegg  | 3    |                      |                      |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          | 3    | 4 335 637            | 5 045 911            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>628 874 947</b>   | <b>643 307 158</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                 | 4    | 514 774 871          | 614 774 871          |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 4    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 4, 8 |                      | 13 039 572           |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 4    | 16 115 500           | 16 115 500           |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4, 8 |                      | 642 566              |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>530 890 371</b>   | <b>644 572 509</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>1 159 765 317</b> | <b>1 287 879 667</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |      |                      |                      |
| Kundefordringer   | 8    | 822 703              | 668 137              |
| Fordring på konsernselskap                                  | 4    | 647 145 599          | 515 828 840          |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 1 142 498            | 659 757              |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>649 110 800</b>   | <b>517 156 733</b>   |
| <b>Investeringer</b>  |      |                      |                      |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern                 | 4    |                      |                      |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd                                   | 9    | 1 989 882            | 1 965 457            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 989 882</b>     | <b>1 965 457</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>651 100 682</b>   | <b>519 122 190</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>1 810 866 000</b> | <b>1 807 001 857</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |       |                    |                    |
|---------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    | 7, 10 | 99 047 899         | 97 797 675         |
| Overkurs                        | 7     | 284 939 266        | 273 562 227        |
| Annen innskutt egenkapital      | 7     |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>383 987 165</b> | <b>371 359 902</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |   |                    |                   |
|---------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Fond for vurderingsforskjeller  | 7 |                    |                   |
| Annen egenkapital               | 7 |                    | 74 479 317        |
| Udekket tap                     | 7 | 38 756 004         |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |   | <b>-38 756 004</b> | <b>74 479 317</b> |

|                        |  |                    |                    |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>345 231 161</b> | <b>445 839 219</b> |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt                             | 6 | 24 323 840        | 29 391 266        |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>24 323 840</b> | <b>29 391 266</b> |

#### Annen langsiktig gjeld

|                                   |      |                      |                    |
|-----------------------------------|------|----------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 1 425 009 698        | 639 702 341        |
| Gjeld til konsernselskap          | 4, 8 |                      | 160 678            |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 4, 8 |                      |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>1 425 009 698</b> | <b>639 863 019</b> |

|                             |  |                      |                    |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b> |  | <b>1 449 333 537</b> | <b>669 254 285</b> |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------------|



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                 | <b>Note</b> | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
|-------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |             |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 8           |                      | 577 846 896          |
| Leverandørgjeld                     |             | 1 051 501            | 31 946               |
| Betalbar skatt                      | 6           |                      |                      |
| Skattetrekk og andre trekk          |             | 1 549 335            | 999 630              |
| Utbytte                             |             |                      | 14 669 651           |
| Kortsiktig gjeld i ANS              | 11          |                      |                      |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 4           | 170 847              | 88 676 089           |
| Annen kortsiktig gjeld              |             | 13 529 619           | 9 684 141            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |             | <b>16 301 301</b>    | <b>691 908 353</b>   |
| <br>                                |             |                      |                      |
| <b>Sum gjeld</b>                    |             | <b>1 465 634 839</b> | <b>1 361 162 638</b> |
| <br>                                |             |                      |                      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             | <b>1 810 866 000</b> | <b>1 807 001 857</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 443638

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                | 2023               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                    |
| Husleieinntekter  |      | 59 484 983          | 57 856 771         |
| Annen driftsinntekt   | 1    | 3 384 403           | 3 605 557          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>62 869 385</b>   | <b>61 462 328</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                    |
| Lønnskostnader  | 2    | 12 284 061          | 9 529 156          |
| Avskrivning på driftsmidler                                   | 3    | 16 423 369          | 14 833 247         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    |                     |                    |
| Andre driftskostnader   | 2    | 19 384 944          | 17 155 871         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>48 092 374</b>   | <b>41 518 274</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>14 777 012</b>   | <b>19 944 054</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap                   | 4    | 5 764 500           | 3 300 000          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 4, 5 | 38 891 374          | 33 880 654         |
| Annen renteinntekt  |      | 9 258 355           | 6 201 320          |
| Annen finansinntekt   |      | 105                 |                    |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>53 914 335</b>   | <b>43 381 974</b>  |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                         |      | 100 000 000         | 60 000 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 4, 5 | 7 088 469           | 3 081 424          |
| Annen rentekostnad  |      | 79 905 625          | 67 528 152         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>186 994 093</b>  | <b>130 609 577</b> |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-133 079 759</b> | <b>-87 227 603</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>-118 302 747</b> | <b>-67 283 549</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | -5 067 426          | -1 854 868         |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                     |                    |
| Ordinært utbytte  | 7    |                     | 14 669 651         |



|  |   |                     |                    |
|--|---|---------------------|--------------------|
| Udekket tap                              |   | -38 756 004         |                    |
| Avsatt til annen egenkapital             | 7 | -74 479 317         |                    |
| Overført fra annen egenkapital           | 7 |                     | -80 098 332        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |   | <b>-113 235 321</b> | <b>-65 428 681</b> |



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                 | 2023                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |      |                      |                      |
| Utvikling   | 3    |                      |                      |
| Konsesjoner, patenter o.l.  | 3    |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   | 3, 6 |                      |                      |
| Goodwill  | 3    |                      |                      |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |      |                      |                      |
| Tomter og bygninger   | 3, 8 | 624 539 309          | 638 261 247          |
| Maskiner og anlegg  | 3    |                      |                      |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            | 3    | 4 335 637            | 5 045 911            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |      | <b>628 874 947</b>   | <b>643 307 158</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                       | 4    | 514 774 871          | 614 774 871          |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern                    | 4    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 4, 8 |                      | 13 039 572           |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 4    | 16 115 500           | 16 115 500           |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 4, 8 |                      | 642 566              |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |      | <b>530 890 371</b>   | <b>644 572 509</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |      | <b>1 159 765 317</b> | <b>1 287 879 667</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |      |                      |                      |
| Kundefordringer   | 8    | 822 703              | 668 137              |
| Fordring på konsernselskap  | 4    | 647 145 599          | 515 828 840          |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   |      | 1 142 498            | 659 757              |
| <b>Sum fordringer</b>   |      | <b>649 110 800</b>   | <b>517 156 733</b>   |
| <b>Investeringer</b>  |      |                      |                      |
| Aksjer og andeler i<br>foretak i samme konsern                    | 4    |                      |                      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |      |                      |                      |
| Bankinnskudd  | 9    | 1 989 882            | 1 965 457            |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                |      | <b>1 989 882</b>     | <b>1 965 457</b>     |



|  |       |                      |                      |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler                           |       | 651 100 682          | 519 122 190          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |       | <b>1 810 866 000</b> | <b>1 807 001 857</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |       |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                         |       |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |       |                      |                      |
| Aksjekapital                               | 7, 10 | 99 047 899           | 97 797 675           |
| Overkurs                                   | 7     | 284 939 266          | 273 562 227          |
| Annen innskutt egenkapital                 | 7     |                      |                      |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |       | <b>383 987 165</b>   | <b>371 359 902</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |       |                      |                      |
| Fond for vurderingsforskjeller             | 7     |                      |                      |
| Annen egenkapital                          | 7     |                      | 74 479 317           |
| Udekket tap                                | 7     | 38 756 004           |                      |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |       | <b>-38 756 004</b>   | <b>74 479 317</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |       | <b>345 231 161</b>   | <b>445 839 219</b>   |
| <b>Gjeld</b>                               |       |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |       |                      |                      |
| Utsatt skatt                               | 6     | 24 323 840           | 29 391 266           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |       | <b>24 323 840</b>    | <b>29 391 266</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |       |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner             | 8     | 1 425 009 698        | 639 702 341          |
| Gjeld til konsernselskap                   | 4, 8  |                      | 160 678              |
| Øvrig langsiktig gjeld                     | 4, 8  |                      |                      |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |       | <b>1 425 009 698</b> | <b>639 863 019</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |       | <b>1 449 333 537</b> | <b>669 254 285</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |       |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner             | 8     |                      | 577 846 896          |
| Leverandørgjeld                            |       | 1 051 501            | 31 946               |
| Betalbar skatt                             | 6     |                      |                      |
| Skattetrekk og andre trekk                 |       | 1 549 335            | 999 630              |
| Utbytte                                    |       |                      | 14 669 651           |
| Kortsiktig gjeld i ANS                     | 11    |                      |                      |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap        | 4     | 170 847              | 88 676 089           |
| Annen kortsiktig gjeld                     |       | 13 529 619           | 9 684 141            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |       | <b>16 301 301</b>    | <b>691 908 353</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                           |       | <b>1 465 634 839</b> | <b>1 361 162 638</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |       | <b>1 810 866 000</b> | <b>1 807 001 857</b> |



Organisasjonsnr: 881 933 632  
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



## Årsregnskap 2024



VESTENFJELDSKE  
— EIENDOM —

Org.nr.:881 933 632



Organisasjonsnummer 881 933 632

## Styrets årsberetning 2024

### 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 §3-7 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2024 har selskapet 11 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

### 2. Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av selskapet er til stede 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 6,39 % i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

### 4. Likestilling

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

### 5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investering i bygg og tekniske installasjoner samt stadig bedre energistyring i drift.

### 6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 750 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2024 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko utover det som er kommentert i punkt 7.

### 7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

VestenFjeldske Eiendom AS hadde i 2024 et negativt årsresultat etter skatt på NOK -113,2 mill. mot et negativt årsresultat på NOK -65,4 mill. forrige år. Dette skyldes flere ting. Det er foretatt nedskrivning av verdien på aksjer i noen av datterselskapene som i 2023. Stadig økende rente og økt belåning har gitt vesentlig høyere finanskostnader. Det er ikke inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper i 2024.



For øvrig har 2024 vært preget av normal drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2024 var NOK 345,2 mill., som utgjør 19,1 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet har vært noe anstrengt som følge av høyere renteutgifter og utbetalinger ifm rehabiliteringsprosjekter. Det er i denne forbindelse utført flere tiltak. Det er etter behov lånt inn penger fra Reitan Eiendom AS og banklån er refinansiert med avdragsfrihet.

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 og vi forventer at leieprisene i Bergen sentrum vil øke i større grad enn i randsonen rundt bykjernen. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. Selskapet har nylig igangsatt gjennomføring av to større utviklingsprosjekter i Bergen sentrum.

Det er administrasjonens og styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst. Til tross for økte kostnader forventer vi at selskapets leietakere innenfor ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

## 9. Styrets forslag til disponering av overskudd

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Overført fra annen egenkapital | NOK -113,2 mill.         |
| Utbytte                        | NOK mill.                |
| <b>Sum overføringer</b>        | <b>NOK -113,2 mill._</b> |

## 10. Forsikring styremedlemmer

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

## 11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

Bergen, 12.03.2025

---

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styrets leder

---

Eivind Madsen  
Styremedlem



---

Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

---

Hanne Stølen  
Styremedlem

---

Stine Hostad  
Styremedlem

---

Håvard Fjæreide  
Daglig leder



| <b>Resultatregnskap</b>                     |      |                 |                |
|---|------|-----------------|----------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS                   |      |                 |                |
| <i>Beløp i NOK tusen</i>                    |      |                 |                |
|   | Note | 2024            | 2023           |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>   |      |                 |                |
| Husleieinntekter                            |      | 59 485          | 57 857         |
| Annen driftsinntekt                         | 1    | 3 384           | 3 606          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>62 869</b>   | <b>61 462</b>  |
| Lønnskostnader                              | 2    | 12 284          | 9 529          |
| Avskrivning på driftsmidler                 | 3    | 16 423          | 14 833         |
| Andre driftskostnader                       | 2    | 19 385          | 17 156         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>48 092</b>   | <b>41 518</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>14 777</b>   | <b>19 944</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>   |      |                 |                |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 4    | 5 765           | 3 300          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern    | 4, 5 | 38 891          | 33 881         |
| Renteinntekter                              |      | 9 258           | 6 201          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler       |      | 100 000         | 60 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern    | 4, 5 | 7 088           | 3 081          |
| Rentekostnad                                |      | 79 906          | 67 528         |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |      | <b>-133 080</b> | <b>-87 228</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>           |      | <b>-118 303</b> | <b>-67 284</b> |
| Skattekostnad på resultat                   | 6    | -5 067          | -1 855         |
| <b>Resultat</b>                             |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |
| <b>Årsresultat</b>                          |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |
| <b>Overføringer</b>                         |      |                 |                |
| Avsatt til utbytte                          | 7    | 0               | 14 670         |
| Overført til udekket tap                    |      | -38 756         | 0              |
| Overført fra annen egenkapital              | 7    | -74 479         | -80 098        |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |
| Vestenfjeldske Eiendom AS                   |      | Side 5          |                |



| <b>Balanse</b>                       |             |                         |                         |
|--------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS            |             |                         |                         |
| <b>EIENDELER</b>                     | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b>       | <b>31.12.2023</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                         |                         |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                         |                         |
| Tomter og bygninger                  | 3, 8        | 624 539                 | 638 261                 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 3           | 4 336                   | 5 046                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |             | <b><u>628 875</u></b>   | <b><u>643 307</u></b>   |
| <b>Finansielle driftsmidler</b>      |             |                         |                         |
| Investeringer i datterselskap        | 4           | 514 775                 | 614 775                 |
| Lån til foretak i samme konsern      | 4, 8        | 0                       | 13 040                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 4           | 16 115                  | 16 115                  |
| Lån til tilknyttet selskap           | 4, 8        | 0                       | 643                     |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b><u>530 890</u></b>   | <b><u>644 573</u></b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b><u>1 159 765</u></b> | <b><u>1 287 880</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                         |                         |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                         |                         |
| Kundefordringer                      | 8           | 823                     | 668                     |
| Fordring på konsernselskap           | 4           | 647 146                 | 515 829                 |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 1 142                   | 660                     |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b><u>649 111</u></b>   | <b><u>517 157</u></b>   |
| Bankinnskudd                         | 9           | 1 990                   | 1 965                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b><u>651 101</u></b>   | <b><u>519 122</u></b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |             | <b><u>1 810 866</u></b> | <b><u>1 807 002</u></b> |



| <b>Balanse</b>                         |             |                   |                   |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS              |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |                   |                   |
| Aksjekapital                           | 7, 10       | 99 048            | 97 798            |
| Overkurs                               | 7           | 284 939           | 273 562           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>383 987</b>    | <b>371 360</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                      | 7           | 0                 | 74 479            |
| Udekket tap                            | 7           | -38 756           | 0                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>-38 756</b>    | <b>74 479</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |             | <b>345 231</b>    | <b>445 839</b>    |
| <b>Gjeld</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 6           | 24 324            | 29 391            |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>24 324</b>     | <b>29 391</b>     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 8           | 1 425 010         | 639 702           |
| Gjeld til konsernselskap               | 4, 8        | 0                 | 161               |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>            |             | <b>1 425 010</b>  | <b>639 863</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 8           | 0                 | 577 847           |
| Leverandørgjeld                        |             | 1 052             | 32                |
| Skattetrekk og andre trekk             |             | 1 549             | 1 000             |
| Utbytte                                |             | 0                 | 14 670            |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap    | 4           | 171               | 88 676            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |             | 13 530            | 9 684             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>16 301</b>     | <b>691 908</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>1 465 635</b>  | <b>1 361 163</b>  |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>        |             | <b>1 810 866</b>  | <b>1 807 002</b>  |



## Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 12.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

Eivind Andreas Madsen  
styremedlem

Stine Hostad  
styremedlem

Hanne Stølen  
styremedlem

Håvard Fjæreide  
daglig leder



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Vestenfjeldske Eiendom AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet 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 langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### Investering 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.

Side 9



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

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

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**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 og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 10



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

**Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp**  
(Alle tall i hele tusen)

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Annen driftsinntekt pr. 31.12</b>     | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
| Kostnader til viderefakturering          | -958         | -905         |
| Inntekt fra viderefakturering            | 780          | 907          |
| Honorar til forvaltning                  | 57           | 0            |
| Andre driftsrelaterte inntekter          | 3 505        | 3 604        |
| <b>Sum Annen driftsinntekt pr. 31.12</b> | <b>3 384</b> | <b>3 606</b> |

**Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**  
(Alle tall i hele tusen)

|                       |               |              |
|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>  |
| Lønninger             | 9 175         | 7 250        |
| Arbeidsgiveravgift    | 1 526         | 1 612        |
| Pensjonskostnader     | 587           | 451          |
| Andre ytelser         | 995           | 217          |
| <b>Sum</b>            | <b>12 284</b> | <b>9 529</b> |
| Sysselsatte årsverk   | 10            | 9            |

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| <b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)   | 166         | 130         |
| Andre attestasjonstjenester                                  | 0           | 0           |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 0           | 0           |
| Annen bistand  | 47          | 96          |
| <b>Sum</b>   | <b>213</b>  | <b>226</b>  |



|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|---------------------------|-----------------------|

**Note 3 Varige driftsmidler**  
(Alle tall i hele tusen)

|                                     | Tomter         | Bygg og teknisk utomhusanlegg | Asfalt og anlegg | Anlegg under utførelse | Biler, driftsløsøre, inventar og maskiner* | Sum            |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|------------------------|--|----------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024         | 55 019         | 640 497                       | 551              | 37 966                 | 13 400                                     | 747 432        |
| Tilgang                             | 0              | 598                           | 0                | 3 654                  | 2 834                                      | 7 086          |
| Avgang                              | 0              | 0                             | 0                | -5 095                 | 0  | -5 095         |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>  | <b>55 019</b>  | <b>641 096</b>                | <b>551</b>       | <b>36 524</b>          | <b>16 234</b>                              | <b>749 423</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 0              | 108 529                       | 121              | 0                      | 11 898                                     | 120 548        |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2024</b> | <b>55 019</b>  | <b>532 567</b>                | <b>429</b>       | <b>36 524</b>          | <b>4 336</b>                               | <b>628 875</b> |
| Årets avskrivninger                 | Avskrives ikke | 12 823                        | 56               | Avskrives ikke         | 3 544                                      | 16 423         |
| Forventet økonomisk levetid         | -              | 10-100 år                     | 10 år            | -                      | 3-10 år                                    |                |
| Avskrivningsplan                    | -              | Lineær                        | Lineær           | -                      | Lineær                                     |                |

\*Inneholder kunst på 63 kr som ikke avskrives.



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

**Note 4 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner**  
(Alle tall i hele tusen)

|                                  | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Egenkapital<br>siste år<br>(100%) | Resultat<br>siste år<br>(100%) | Balanseført<br>verdi |
|----------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Datterselskap</b>             |                        |                           |                                   |                                |                      |
| Vestenfjeldske Butikkeiendom AS  | Bergen                 | 100%                      | 40 098                            | 8 339                          | 68 584               |
| FSN Invest AS                    | Bergen                 | 100%                      | -330                              | -1 139                         | 606                  |
| Prærien Eiendom AS               | Bergen                 | 100%                      | 415                               | -29                            | 140                  |
| Stryn Eigedomsselskap AS         | Bergen                 | 100%                      | 26 442                            | 2 684                          | 19 664               |
| Vågsplassen Eiendom AS           | Bergen                 | 100%                      | 111 395                           | 12 865                         | 151 455              |
| Strandgaten 9 AS                 | Bergen                 | 100%                      | 34 998                            | 943                            | 60 793               |
| Hvite Hus AS                     | Bergen                 | 100%                      | 489                               | -3 771                         | 6 882                |
| Eldoradogården Utvikling AS      | Bergen                 | 100%                      | 11 315                            | -7 657                         | 19 204               |
| Vestenfjeldske Eiendom Drift AS  | Bergen                 | 100%                      | 1 398                             | 548                            | 1 012                |
| VFE Vestre Torggaten AS          | Bergen                 | 100%                      | 58 458                            | -7 877                         | 61 262               |
| Rådhusgaten 4 AS                 | Bergen                 | 100%                      | 28 037                            | 1 784                          | 125 172              |
| <b>Sum datterselskaper</b>       |                        |                           |                                   |                                | <b>514 775</b>       |
| <b>Tilknyttet selskap</b>        |                        |                           |                                   |                                |                      |
| Nyborg Handelpark Holding AS     | Bergen                 | 35%                       | 25 249                            | -360                           | 10 518               |
| Paradis Utvikling AS             | Bergen                 | 50%                       | 3 656                             | -237                           | 5 598                |
| <b>Sum tilknyttede selskaper</b> |                        |                           |                                   |                                | <b>16 116</b>        |

Selskapet har i 2024 foretatt nedskrivning av aksjene i Eldoradogården Utvikling AS og VFE Vestre Torggaten AS på til sammen 100 mill. Dette skyldes verdiendringer på eiendommene i selskapene.

Vestenfjeldske Eiendom AS har i 2024 mottatt kr 5,765 mill i utbytte fra Paradis Utvikling AS.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

|                         | Kundefordringer  |               | Andre fordringer       |                |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------------|----------------|
|                         | 2024             | 2023          | 2024                   | 2023           |
| Foretak i samme konsern | 0                | 22            | 647 146                | 528 846        |
| Tilknyttet selskap      | 0                | 0             | 0                      | 643            |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b>         | <b>22</b>     | <b>647 146</b>         | <b>529 489</b> |
|                         | Kortsiktig gjeld |               | Annen langsiktig gjeld |                |
|                         | 2024             | 2023          | 2024                   | 2023           |
| Foretak i samme konsern | 171              | 88 676        | 0                      | 161            |
| <b>Sum</b>              | <b>171</b>       | <b>88 676</b> | <b>0</b>               | <b>161</b>     |

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

Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

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

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 559 973 kr pr. 31.12.2024 og 515 807 kr pr. 31.12.2023

### Note 5 Transaksjoner med nærstående

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

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

Forvaltning av selskapet foretas av Reitan Eiendom AS. Vestenfjeldske Eiendom AS kjøper forretningsførertjenester fra Reitan Eiendom AS som per i dag eier 75,40 % av Vestenfjeldske Eiendom AS.

Selskapet selger vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

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

Side 14

**Vestenfjeldske Eiendom AS**

Noteopplysninger 2024

**Note 6 Skatt**

(Alle tall i hele tusen)

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

|   | 2024           | 2023           | Endring        |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler                           | 220 565        | 221 724        | 1 158          |
| Fordringer                                    | -204           | 0              | 204            |
| Gevinst – og tapskonto                        | 206            | 291            | 85             |
| Avsetninger mv                                | 48             | 0              | -48            |
| Andre forskjeller                             | -1 663         | -1 186         | 477            |
| <b>Sum</b>                                    | <b>218 953</b> | <b>220 829</b> | <b>1 876</b>   |
| Akkumulert fremførbart underskudd             | -40 460        | -18 546        | 21 913         |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt     | -67 930        | -68 686        | -756           |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>110 563</b> | <b>133 597</b> | <b>23 034</b>  |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>24 324</b>  | <b>29 391</b>  | <b>5 067</b>   |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    |                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| Skattepliktig inntekt:                        |                |                |                |
| Ordinært resultat før skatt                   |                | -118 303       | -67 284        |
| Permanente forskjeller                        |                | 94 513         | 57 082         |
| Endring i midlertidige forskjeller            |                | 1 876          | -5 314         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                  |                | <b>-21 913</b> | <b>-15 515</b> |
| Resultatført skatt på ordinært resultat:      |                |                |                |
| Betalbar skatt                                |                | 0              | 0              |
| Endring i utsatt skatt                        |                | -5 067         | -1 855         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>        |                | <b>-5 067</b>  | <b>-1 855</b>  |
| Beregning av effektiv skattesats              |                |                |                |
| Resultat før skatt                            |                | -118 303       | -67 284        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt          |                | -26 027        | -14 802        |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller        |                | 20 793         | 12 558         |
| <b>Sum</b>                                    |                | <b>-5 234</b>  | <b>-2 244</b>  |
| Effektiv skattesats                           |                | 4,4 %          | 3,3 %          |
| Betalbar skatt i balansen:                    |                |                |                |
| Betalbar skatt på årets resultat              |                | 0              | 0              |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>          |                | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Side 15



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

**Note 7 Egenkapital**  
(Alle tall i hele tusen)

|                               | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Udekket tap</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.2024        | 97 798              | 273 562         | 74 479                   | 0                  | 445 839                |
| Årets resultat                | 0                   | 0               | -74 479                  | -38 756            | -113 235               |
| Kapitalforhøyelser            | 1 250               | 11 377          | 0                        | 0                  | 12 627                 |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b> | <b>99 048</b>       | <b>284 939</b>  | <b>0</b>                 | <b>-38 756</b>     | <b>345 231</b>         |

**Note 8 Fordringer og gjeld**  
(Alle tall i hele tusen)

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Kundefordringer</b>               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Kundefordringer til pålydende        | 1 027       | 668         |
| Avsetning til tap på kundefordringer | -204        | 0           |
| <b>Kundefordringer i balansen</b>    | <b>823</b>  | <b>668</b>  |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>        | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner    | 0                | 577 847          |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 425 010        | 639 702          |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                                   | <b>1 425 010</b> | <b>1 217 549</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|                              | <b>1 425 010</b> | <b>1 217 549</b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| Tomter, bygninger                               | 624 539          | 638 261          |
| Krysspant fra eiendommer til datterselskap      | 864 234          | 810 168          |
| <b>Sum</b>                                      | <b>1 488 773</b> | <b>1 448 429</b> |

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.

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| <b>Garantistillelser</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Garantier gitt på vegne av Paradis Utvikling AS | 19 200 kr   | 19 200 kr   |

Selskapet har stilt en solidarisk garanti på vegne av Paradis Utvikling AS til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova.



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

## Note 9 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(Alle tall i hele tusen)

|                            |             |             |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Bundne bankinnskudd</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Skattetrekkskonto          | 378         | 370         |

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 047 899 består av 99 047 899 aksjer á kr. 1.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall            | Eierandel     |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|
| Reitan Eiendom AS                    | 74 612 156        | 75,40%        |
| <b>Sum</b>                           | <b>74 612 156</b> | <b>75,40%</b> |
| Øvrige (eierandel < 5%)              | 24 435 743        | 24,60%        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>99 047 899</b> | <b>100%</b>   |

Madsen Holding AS, som styremedlem Eivind Andreas Madsen er deleier i, eier 1,36% av aksjene. Kvithuset Holding AS, som styremedlem Jørn Egil Andreassen er deleier i, eier 0,62% av aksjene.

## Note 11 Rentesikringer

(Alle tall i hele tusen)

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 porteføljesynspunkt, 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 31.12.2024:

| Motpart                       | 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 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 21.11.2023 | 21.11.2028 | 3,78 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 100 000   | 10.05.2024 | 11.05.2029 | 3,84 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 100 000   | 06.06.2024 | 06.06.2029 | 3,79 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 01.08.2024 | 01.08.2034 | 3,52 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 28.08.2024 | 28.08.2034 | 3,38 %    |
| Danske Bank                   | 100 000   | 04.12.2024 | 31.01.2032 | 3,54 %    |



Til generalforsamlingen i Vestenfjeldske Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestenfjeldske Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 12. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>     | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|-----------------|---------------|------------------|
| Smørdal, Kjetil | BANKID        | 2025-03-12 19:48 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



-  BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2025-03-12
-  BankID Signing  
Trond Fredrik Mellingsæter  
2025-03-12
-  BankID Signing  
Hanne Stølen  
2025-03-12
-  BankID Signing  
Eivind Andreas Madsen  
2025-03-12
-  BankID Signing  
Stine Hostad  
2025-03-12
-  BankID Signing  
Håvard Fjæreide  
2025-03-12

## Årsregnskap 2024



VESTENFJELDSKE  
E I E N D O M

Org.nr.:881 933 632



Organisasjonsnummer 881 933 632

## Styrets årsberetning 2024

### 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 §3-7 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2024 har selskapet 11 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

### 2. Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av selskapet er til stede 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 6,39 % i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

### 4. Likestilling

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

### 5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og Selskapet har oppnådd betydelige besparelser gjennom investering i bygg og tekniske installasjoner samt stadig bedre energistyring i drift.

### 6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 750 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2024 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko utover det som er kommentert i punkt 7.

### 7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

VestenFjeldske Eiendom AS hadde i 2024 et negativt årsresultat etter skatt på NOK -113,2 mill. mot et negativt årsresultat på NOK -65,4 mill. forrige år. Dette skyldes flere ting. Det er foretatt nedskrivning av verdien på aksjer i noen av datterselskapene som i 2023. Stadig økende rente og økt belåning har gitt vesentlig høyere finanskostnader. Det er ikke inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper i 2024.



For øvrig har 2024 vært preget av normal drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2024 var NOK 345,2 mill., som utgjør 19,1 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet har vært noe anstrengt som følge av høyere renteutgifter og utbetalinger ifm rehabiliteringsprosjekter. Det er i denne forbindelse utført flere tiltak. Det er etter behov lånt inn penger fra Reitan Eiendom AS og banklån er refinansiert med avdragsfrihet.

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 og vi forventer at leieprisene i Bergen sentrum vil øke i større grad enn i randsonen rundt bykjernen. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. Selskapet har nylig igangsatt gjennomføring av to større utviklingsprosjekter i Bergen sentrum.

Det er administrasjonens og styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst. Til tross for økte kostnader forventer vi at selskapets leietakere innenfor ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

## 9. Styrets forslag til disponering av overskudd

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Overført fra annen egenkapital | NOK -113,2 mill.         |
| Utbytte                        | NOK mill.                |
| <b>Sum overføringer</b>        | <b>NOK -113,2 mill._</b> |

## 10. Forsikring styremedlemmer

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

## 11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

Bergen, 12.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styrets leder

Eivind Madsen  
Styremedlem



---

Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

---

Hanne Stølen  
Styremedlem

---

Stine Hostad  
Styremedlem

---

Håvard Fjæreide  
Daglig leder



| <b>Resultatregnskap</b>                     |      |                 |                |
|---|------|-----------------|----------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS                   |      |                 |                |
| <i>Beløp i NOK tusen</i>                    |      |                 |                |
|   | Note | 2024            | 2023           |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>   |      |                 |                |
| Husleieinntekter                            |      | 59 485          | 57 857         |
| Annen driftsinntekt                         | 1    | 3 384           | 3 606          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>62 869</b>   | <b>61 462</b>  |
| Lønnskostnader                              | 2    | 12 284          | 9 529          |
| Avskrivning på driftsmidler                 | 3    | 16 423          | 14 833         |
| Andre driftskostnader                       | 2    | 19 385          | 17 156         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>48 092</b>   | <b>41 518</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>14 777</b>   | <b>19 944</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>   |      |                 |                |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 4    | 5 765           | 3 300          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern    | 4, 5 | 38 891          | 33 881         |
| Renteinntekter                              |      | 9 258           | 6 201          |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler       |      | 100 000         | 60 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern    | 4, 5 | 7 088           | 3 081          |
| Rentekostnad                                |      | 79 906          | 67 528         |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |      | <b>-133 080</b> | <b>-87 228</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>           |      | <b>-118 303</b> | <b>-67 284</b> |
| Skattekostnad på resultat                   | 6    | -5 067          | -1 855         |
| <b>Resultat</b>                             |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |
| <b>Årsresultat</b>                          |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |
| <b>Overføringer</b>                         |      |                 |                |
| Avsatt til utbytte                          | 7    | 0               | 14 670         |
| Overført til udekket tap                    |      | -38 756         | 0              |
| Overført fra annen egenkapital              | 7    | -74 479         | -80 098        |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>-113 235</b> | <b>-65 429</b> |



| <b>Balanse</b>                       |             |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS            |             |                   |                   |
| <b>EIENDELER</b>                     | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                   |                   |
| Tomter og bygninger                  | 3, 8        | 624 539           | 638 261           |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 3           | 4 336             | 5 046             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |             | <b>628 875</b>    | <b>643 307</b>    |
| <b>Finansielle driftsmidler</b>      |             |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap        | 4           | 514 775           | 614 775           |
| Lån til foretak i samme konsern      | 4, 8        | 0                 | 13 040            |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 4           | 16 115            | 16 115            |
| Lån til tilknyttet selskap           | 4, 8        | 0                 | 643               |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>530 890</b>    | <b>644 573</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>1 159 765</b>  | <b>1 287 880</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                   |                   |
| Kundefordringer                      | 8           | 823               | 668               |
| Fordring på konsernselskap           | 4           | 647 146           | 515 829           |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 1 142             | 660               |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>649 111</b>    | <b>517 157</b>    |
| Bankinnskudd                         | 9           | 1 990             | 1 965             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>651 101</b>    | <b>519 122</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |             | <b>1 810 866</b>  | <b>1 807 002</b>  |



| <b>Balanse</b>                         |             |                   |                   |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS              |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |                   |                   |
| Aksjekapital                           | 7, 10       | 99 048            | 97 798            |
| Overkurs                               | 7           | 284 939           | 273 562           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>383 987</b>    | <b>371 360</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                      | 7           | 0                 | 74 479            |
| Udekket tap                            | 7           | -38 756           | 0                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>-38 756</b>    | <b>74 479</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |             | <b>345 231</b>    | <b>445 839</b>    |
| <b>Gjeld</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                           | 6           | 24 324            | 29 391            |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>24 324</b>     | <b>29 391</b>     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 8           | 1 425 010         | 639 702           |
| Gjeld til konsernselskap               | 4, 8        | 0                 | 161               |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>            |             | <b>1 425 010</b>  | <b>639 863</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 8           | 0                 | 577 847           |
| Leverandørgjeld                        |             | 1 052             | 32                |
| Skattetrekk og andre trekk             |             | 1 549             | 1 000             |
| Utbytte                                |             | 0                 | 14 670            |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap    | 4           | 171               | 88 676            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |             | 13 530            | 9 684             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>16 301</b>     | <b>691 908</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>1 465 635</b>  | <b>1 361 163</b>  |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>        |             | <b>1 810 866</b>  | <b>1 807 002</b>  |



## Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 12.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

Eivind Andreas Madsen  
styremedlem

Stine Hostad  
styremedlem

Hanne Stølen  
styremedlem

Håvard Fjæreide  
daglig leder



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Vestenfjeldske Eiendom AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet 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 langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### Investering 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.

Side 9



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

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

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**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 og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 10



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

**Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp**  
(Alle tall i hele tusen)

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Annen driftsinntekt pr. 31.12</b>     | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
| Kostnader til viderefakturering          | -958         | -905         |
| Inntekt fra viderefakturering            | 780          | 907          |
| Honorar til forvaltning                  | 57           | 0            |
| Andre driftsrelaterte inntekter          | 3 505        | 3 604        |
| <b>Sum Annen driftsinntekt pr. 31.12</b> | <b>3 384</b> | <b>3 606</b> |

**Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**  
(Alle tall i hele tusen)

|                       |               |              |
|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>  |
| Lønninger             | 9 175         | 7 250        |
| Arbeidsgiveravgift    | 1 526         | 1 612        |
| Pensjonskostnader     | 587           | 451          |
| Andre ytelser         | 995           | 217          |
| <b>Sum</b>            | <b>12 284</b> | <b>9 529</b> |
| Sysselsatte årsverk   | 10            | 9            |

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| <b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)   | 166         | 130         |
| Andre attestasjonstjenester                                  | 0           | 0           |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 0           | 0           |
| Annen bistand  | 47          | 96          |
| <b>Sum</b>   | <b>213</b>  | <b>226</b>  |



|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|---------------------------|-----------------------|

**Note 3 Varige driftsmidler**  
(Alle tall i hele tusen)

|                                     | Tomter         | Bygg og teknisk utomhusanlegg | Asfalt og anlegg | Anlegg under utførelse | Biler, driftsløsøre, inventar og maskiner* | Sum            |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|------------------------|--|----------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024         | 55 019         | 640 497                       | 551              | 37 966                 | 13 400                                     | 747 432        |
| Tilgang                             | 0              | 598                           | 0                | 3 654                  | 2 834                                      | 7 086          |
| Avgang                              | 0              | 0                             | 0                | -5 095                 | 0  | -5 095         |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>  | <b>55 019</b>  | <b>641 096</b>                | <b>551</b>       | <b>36 524</b>          | <b>16 234</b>                              | <b>749 423</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 0              | 108 529                       | 121              | 0                      | 11 898                                     | 120 548        |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2024</b> | <b>55 019</b>  | <b>532 567</b>                | <b>429</b>       | <b>36 524</b>          | <b>4 336</b>                               | <b>628 875</b> |
| Årets avskrivninger                 | Avskrives ikke | 12 823                        | 56               | Avskrives ikke         | 3 544                                      | 16 423         |
| Forventet økonomisk levetid         | -              | 10-100 år                     | 10 år            | -                      | 3-10 år                                    |                |
| Avskrivningsplan                    | -              | Lineær                        | Lineær           | -                      | Lineær                                     |                |

\*Inneholder kunst på 63 kr som ikke avskrives.



Vestenfjeldske Eiendom AS Noteopplysninger 2024

Note 4 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner  
(Alle tall i hele tusen)

|                                    | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel | Egenkapital<br>siste år<br>(100%) | Resultat<br>siste år<br>(100%) | Balanseført<br>verdi |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Datterselskap</b>               |                        |                           |                                   |                                |                      |
| Vestenfjeldske<br>Butikkeiendom AS | Bergen                 | 100%                      | 40 098                            | 8 339                          | 68 584               |
| FSN Invest AS                      | Bergen                 | 100%                      | -330                              | -1 139                         | 606                  |
| Prærien Eiendom AS                 | Bergen                 | 100%                      | 415                               | -29                            | 140                  |
| Stryn Eigedomsselskap AS           | Bergen                 | 100%                      | 26 442                            | 2 684                          | 19 664               |
| Vågsplassen Eiendom AS             | Bergen                 | 100%                      | 111 395                           | 12 865                         | 151 455              |
| Strandgaten 9 AS                   | Bergen                 | 100%                      | 34 998                            | 943                            | 60 793               |
| Hvite Hus AS                       | Bergen                 | 100%                      | 489                               | -3 771                         | 6 882                |
| Eldoradogården Utvikling AS        | Bergen                 | 100%                      | 11 315                            | -7 657                         | 19 204               |
| Vestenfjeldske Eiendom<br>Drift AS | Bergen                 | 100%                      | 1 398                             | 548                            | 1 012                |
| VFE Vestre Torggaten AS            | Bergen                 | 100%                      | 58 458                            | -7 877                         | 61 262               |
| Rådhusgaten 4 AS                   | Bergen                 | 100%                      | 28 037                            | 1 784                          | 125 172              |
| <b>Sum datterselskaper</b>         |                        |                           |                                   |                                | <b>514 775</b>       |
| <b>Tilknyttet selskap</b>          |                        |                           |                                   |                                |                      |
| Nyborg Handelpark Holding AS       | Bergen                 | 35%                       | 25 249                            | -360                           | 10 518               |
| Paradis Utvikling AS               | Bergen                 | 50%                       | 3 656                             | -237                           | 5 598                |
| <b>Sum tilknyttede selskaper</b>   |                        |                           |                                   |                                | <b>16 116</b>        |

Selskapet har i 2024 foretatt nedskrivning av aksjene i Eldoradogården Utvikling AS og VFE Vestre Torggaten AS på til sammen 100 mill. Dette skyldes verdiendringer på eiendommene i selskapene.

Vestenfjeldske Eiendom AS har i 2024 mottatt kr 5,765 mill i utbytte fra Paradis Utvikling AS.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

|                         | Kundefordringer  |               | Andre fordringer       |                |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------------|----------------|
|                         | 2024             | 2023          | 2024                   | 2023           |
| Foretak i samme konsern | 0                | 22            | 647 146                | 528 846        |
| Tilknyttet selskap      | 0                | 0             | 0                      | 643            |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b>         | <b>22</b>     | <b>647 146</b>         | <b>529 489</b> |
|                         | Kortsiktig gjeld |               | Annen langsiktig gjeld |                |
|                         | 2024             | 2023          | 2024                   | 2023           |
| Foretak i samme konsern | 171              | 88 676        | 0                      | 161            |
| <b>Sum</b>              | <b>171</b>       | <b>88 676</b> | <b>0</b>               | <b>161</b>     |

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

Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Vestenfjeldske Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

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

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 559 973 kr pr. 31.12.2024 og 515 807 kr pr. 31.12.2023

### Note 5 Transaksjoner med nærstående

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

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

Forvaltning av selskapet foretas av Reitan Eiendom AS. Vestenfjeldske Eiendom AS kjøper forretningsførertjenester fra Reitan Eiendom AS som per i dag eier 75,40 % av Vestenfjeldske Eiendom AS.

Selskapet selger vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

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

Side 14



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

## Note 6 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

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

|   | 2024           | 2023           | Endring        |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler                           | 220 565        | 221 724        | 1 158          |
| Fordringer                                    | -204           | 0              | 204            |
| Gevinst – og tapskonto                        | 206            | 291            | 85             |
| Avsetninger mv                                | 48             | 0              | -48            |
| Andre forskjeller                             | -1 663         | -1 186         | 477            |
| <b>Sum</b>                                    | <b>218 953</b> | <b>220 829</b> | <b>1 876</b>   |
| <br>  |                |                |                |
| Akkumulert fremførbart underskudd             | -40 460        | -18 546        | 21 913         |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt     | -67 930        | -68 686        | -756           |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>110 563</b> | <b>133 597</b> | <b>23 034</b>  |
| <br>  |                |                |                |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>24 324</b>  | <b>29 391</b>  | <b>5 067</b>   |
| <br>  |                |                |                |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    |                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| Skattepliktig inntekt:                        |                |                |                |
| Ordinært resultat før skatt                   |                | -118 303       | -67 284        |
| Permanente forskjeller                        |                | 94 513         | 57 082         |
| Endring i midlertidige forskjeller            |                | 1 876          | -5 314         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                  |                | <b>-21 913</b> | <b>-15 515</b> |
| <br>  |                |                |                |
| Resultatført skatt på ordinært resultat:      |                |                |                |
| Betalbar skatt                                |                | 0              | 0              |
| Endring i utsatt skatt                        |                | -5 067         | -1 855         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>        |                | <b>-5 067</b>  | <b>-1 855</b>  |
| <br>  |                |                |                |
| Beregning av effektiv skattesats              |                |                |                |
| Resultat før skatt                            |                | -118 303       | -67 284        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt          |                | -26 027        | -14 802        |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller        |                | 20 793         | 12 558         |
| <b>Sum</b>                                    |                | <b>-5 234</b>  | <b>-2 244</b>  |
| Effektiv skattesats                           |                | 4,4 %          | 3,3 %          |
| <br>  |                |                |                |
| Betalbar skatt i balansen:                    |                |                |                |
| Betalbar skatt på årets resultat              |                | 0              | 0              |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>          |                | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

**Note 7 Egenkapital**  
(Alle tall i hele tusen)

|                               | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Udekket tap</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.2024        | 97 798              | 273 562         | 74 479                   | 0                  | 445 839                |
| Årets resultat                | 0                   | 0               | -74 479                  | -38 756            | -113 235               |
| Kapitalforhøyelser            | 1 250               | 11 377          | 0                        | 0                  | 12 627                 |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b> | <b>99 048</b>       | <b>284 939</b>  | <b>0</b>                 | <b>-38 756</b>     | <b>345 231</b>         |

**Note 8 Fordringer og gjeld**  
(Alle tall i hele tusen)

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Kundefordringer</b>               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Kundefordringer til pålydende        | 1 027       | 668         |
| Avsetning til tap på kundefordringer | -204        | 0           |
| <b>Kundefordringer i balansen</b>    | <b>823</b>  | <b>668</b>  |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>        | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner    | 0                | 577 847          |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 425 010        | 639 702          |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                                   | <b>1 425 010</b> | <b>1 217 549</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|                              | <b>1 425 010</b> | <b>1 217 549</b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| Tomter, bygninger                               | 624 539          | 638 261          |
| Krysspant fra eiendommer til datterselskap      | 864 234          | 810 168          |
| <b>Sum</b>                                      | <b>1 488 773</b> | <b>1 448 429</b> |

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.

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| <b>Garantistillelser</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Garantier gitt på vegne av Paradis Utvikling AS | 19 200 kr   | 19 200 kr   |

Selskapet har stilt en solidarisk garanti på vegne av Paradis Utvikling AS til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova.



|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Vestenfjeldske Eiendom AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|----------------------------------|------------------------------|

## Note 9 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(Alle tall i hele tusen)

|                            |             |             |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Bundne bankinnskudd</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Skattetrekkskonto          | 378         | 370         |

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 047 899 består av 99 047 899 aksjer á kr. 1.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall            | Eierandel     |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|
| Reitan Eiendom AS                    | 74 612 156        | 75,40%        |
| <b>Sum</b>                           | <b>74 612 156</b> | <b>75,40%</b> |
| Øvrige (eierandel < 5%)              | 24 435 743        | 24,60%        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>99 047 899</b> | <b>100%</b>   |

Madsen Holding AS, som styremedlem Eivind Andreas Madsen er deleier i, eier 1,36% av aksjene. Kvithuset Holding AS, som styremedlem Jørn Egil Andreassen er deleier i, eier 0,62% av aksjene.

## Note 11 Rentesikringer

(Alle tall i hele tusen)

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 porteføljesynspunkt, 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 31.12.2024:

| Motpart                       | 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 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 21.11.2023 | 21.11.2028 | 3,78 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 100 000   | 10.05.2024 | 11.05.2029 | 3,84 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 100 000   | 06.06.2024 | 06.06.2029 | 3,79 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 01.08.2024 | 01.08.2034 | 3,52 %    |
| Handelsbanken Capital Markets | 50 000    | 28.08.2024 | 28.08.2034 | 3,38 %    |
| Danske Bank                   | 100 000   | 04.12.2024 | 31.01.2032 | 3,54 %    |