



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 137 148
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEST EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Lysaker brygge 1
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Carl-Erik Rist-Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	184 557	56 585
Annen driftskostnad		635 184	2 041 271
Sum kostnader		819 740	2 097 856
Driftsresultat		-819 740	-2 097 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	33 751
Sum finansinntekter		312	33 751
Annen rentekostnad		-253	760
Sum finanskostnader		-253	760
Netto finans		565	32 991
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-819 175	-2 064 864
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-819 175	-2 064 864
Årsresultat		-819 175	-2 064 864
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-819 175	-2 064 864
Totalresultat		-819 175	-2 064 864
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-819 175	-2 064 864
Sum overføringer og disponeringer		-819 175	-2 064 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	57 711 087	57 711 087
Sum fordringer		57 711 087	57 711 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 100 323	2 881 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 323	2 881 472
Sum omløpsmidler		59 811 411	60 592 559
SUM EIENDELER		59 811 411	60 592 559
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	62 301 000	300 000
Beholdning av egne aksjer		-300 000	
Sum innskutt egenkapital		62 001 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 163 358	5 644 182
Sum opptjent egenkapital		-6 163 358	-5 644 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		55 837 643	-5 344 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 922	22 500
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	3	3 968 846	65 914 241
Sum kortsiktig gjeld		3 973 768	65 936 741
Sum gjeld		3 973 768	65 936 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 811 411	60 592 559



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 331541

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 137 148
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEST EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Lysaker brygge 1
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Carl-Erik Rist-Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.03.2023



Organisasjonsnr: 920 137 148
VEST EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	184 557	56 585
Annen driftskostnad		635 184	2 041 271
Sum kostnader		819 740	2 097 856
Driftsresultat		-819 740	-2 097 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	33 751
Sum finansinntekter		312	33 751
Annen rentekostnad		-253	760
Sum finanskostnader		-253	760
Netto finans		565	32 991
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-819 175	-2 064 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		-819 175	-2 064 864
Årsresultat		-819 175	-2 064 864
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-819 175	-2 064 864
Totalresultat		-819 175	-2 064 864
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-819 175	-2 064 864
Sum overføringer og disponeringer		-819 175	-2 064 864



Organisasjonsnr: 920 137 148
VEST EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	57 711 087	57 711 087
Sum fordringer		57 711 087	57 711 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 100 323	2 881 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 323	2 881 472
Sum omløpsmidler		59 811 411	60 592 559
SUM EIENDELER		59 811 411	60 592 559
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	62 301 000	300 000
Beholdning av egne aksjer		-300 000	
Sum innskutt egenkapital		62 001 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 163 358	5 644 182
Sum opptjent egenkapital		-6 163 358	-5 644 182
Sum egenkapital		55 837 643	-5 344 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		



Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 922	22 500
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	3	3 968 846	65 914 241
Sum kortsiktig gjeld		3 973 768	65 936 741
Sum gjeld		3 973 768	65 936 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 811 411	60 592 559



Organisasjonsnr: 920 137 148
VEST EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022
Vest Eiendomsinvest AS

Penneo Dokumentnøkkel: 33EPO-36571-0107U-VG0L5-63NWK-5UKE6



RESULTATREGNSKAP

VEST EIENDOM SINVEST AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Lønnskostnad	1	184 557	56 585
Annen driftskostnad		635 184	2 041 271
Sum driftskostnader		819 740	2 097 856
Driftsresultat		-819 740	-2 097 856
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		312	33 751
Annen rentekostnad		-253	760
Resultat av finansposter		565	32 991
Resultat før skattekostnad	2	-819 175	-2 064 864
Resultat		-819 175	-2 064 864
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-819 175	-2 064 864
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		819 175	2 064 864
Sum overføringer		-819 175	-2 064 864

Penneo Dokumentnøkkel: 33EPO-36571-0107U-VG0L5-63NWK-SUKE6



BALANSE

VEST EIENDOM SINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	3	57 711 087	57 711 087
Sum fordringer		57 711 087	57 711 087
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 100 323	2 881 472
Sum omløpsmidler		59 811 411	60 592 559
Sum eiendeler		59 811 411	60 592 559

Penneo Dokumentnøkkel: 33EPO-36571-0107U-VG0L5-63NWK-5UKE6



BALANSE

VEST EIENDOM SINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	62 301 000	300 000
Egne aksjer		-300 000	0
Sum innskutt egenkapital		62 001 000	300 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-6 163 358	-5 644 182
Sum opptjent egenkapital		-6 163 358	-5 644 182
Sum egenkapital		55 837 643	-5 344 182
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 922	22 500
Annen kortsiktig gjeld	3	3 968 846	65 914 241
Sum kortsiktig gjeld		3 973 768	65 936 741
Sum gjeld		3 973 768	65 936 741
Sum egenkapital og gjeld		59 811 411	60 592 559

Bærum, 02.03.2023
Styret i Vest Eiendomsinvest AS

Carl-Erik Rist-Pettersen
styreleder

Frode Hoff
styremedlem

Oddvar Blindheim
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 33EPO-36571-0107U-VG0L5-63NWK-5UKE6



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

FORDRINGER

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

SKATT

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2022	2021
Styrehonorar	120 625	0
Arbeidsgiveravgift	17 008	0
Avsetning styrehonorar pr 31.12.22	46 924	0
Andre ytelser	0	56 585
Sum	184 557	56 585

Selskapet har ikke hatt sysselsatte i 2022.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-819 175	-2 064 864
Permanente forskjeller	0	694 457
Skattepliktig inntekt	-819 175	-1 370 407
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 189 583	-1 370 407	819 175
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 189 583	1 370 407	-819 175
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2022
Fordring hovedstol	57 711 087
Fordring renter	72 365 528
Avsetning tap fordring renter	-72 365 528
Total fordring med 1. prioritets pant med urådighet	130 076 615
Gjeld til investorer inklusive renter	3 905 169
Total gjeld til investorer	3 905 169

Vest Eiendomsinvest AS har i dag 1. prioritets pant med urådighet i flere eiendommer i Austrheim kommune ved Mongstad, samt et byggefelt for hytter med sjøtomter i Tysnes kommune. Selskapet har også pant i eiendommer i andre kommuner.

Eiendommene har en samlet taksert verdi på nærmere MNOK 100.



Note 4 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Vest Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	62 301 000	1	62 301 000
Sum	62 301 000	1	62 301 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

I ekstraordinær generalforsamling 14. januar 2022 ble det vedtatt konvertering av selskapets gjeld til investorene til aksjekapital, totalt kr 62.001.000.

I denne forbindelse kjøpte selskapet selv 300.000 aksjer til pålydende kr 1., dette utgjør 0,5% av aksjene i selskapet.

Vest Eiendomsinvest AS hadde 97 aksjonærer pr. 31.12.2022.

Aksjer eid av styret og egne aksjer:

	A-aksjer	Sum antall	Eierandel
Egne aksjer	300 000	300 000	0,5 %
Styreleder	275 000	275 000	0,4 %
Styremedlem	990 000	990 000	1,5 %
Styremedlem	1 350 000	1 350 000	2,1 %
Sum	2 915 000	2 915 000	5 %



PENNEO

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

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

Frode Hoff

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2560990

IP: 95.111.xxx.xxx

2023-03-06 08:08:17 UTC



Oddvar Blindheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-1530519

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-03-06 09:19:58 UTC



Carl-Erik Rist-Pettersen

Styreleder

På vegne av: Vest Eiendomsinvest AS

Serienummer: 9578-5994-4-505610

IP: 84.232.xxx.xxx

2023-03-06 14:27:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 33EPO-36571-0107U-VG0L5-63NWK-SUKE6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR

ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48

1341 SLEPENDEN

TLF. 67 80 90 80

ORG.NR. 980 906 965

E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til generalforsamlingen i Vest Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vest Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på kr 819 175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



ECHAS REVISJON AS

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 revisors oppgaver og plikter se :

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen, 7.mars 2023

Echas Revisjon AS



Erik Christoffersen

Statsautorisert revisor