



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 564 321  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBO FINANS AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		782 109	511 784
<b>Sum inntekter</b>		<b>782 109</b>	<b>511 784</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		568 879	577 097
Annen driftskostnad		1 591 733	1 544 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 160 612</b>	<b>2 121 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 378 503</b>	<b>-1 609 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		15 929 747	7 211 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 929 747</b>	<b>7 211 666</b>
Annen finanskostnad		4 176 218	1 300 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 176 218</b>	<b>1 300 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 753 529</b>	<b>5 911 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 375 026</b>	<b>4 301 349</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 121 556	1 075 608
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		8 253 470	3 225 741
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		180 965 102	117 145 048
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>180 965 102</b>	<b>117 145 048</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>180 965 102</b>	<b>117 145 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 894 251	4 514 404
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 894 251</b>	<b>4 514 404</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>128 650 305</b>	<b>126 482 041</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>132 544 556</b>	<b>130 996 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>313 509 658</b>	<b>248 141 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		58 000 000	58 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 387 225	13 284 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 387 225</b>	<b>13 284 970</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 387 225</b>	<b>71 284 970</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 362 805	694 350
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 362 805</b>	<b>694 350</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 362 805</b>	<b>694 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 215	138 967
Betalbar skatt		1 453 101	602 341
Innlån kortsiktig		222 050 973	163 922 167
Annen kortsiktig gjeld		11 177 338	11 498 697
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 759 627</b>	<b>176 162 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>236 122 432</b>	<b>176 856 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>313 509 657</b>	<b>248 141 492</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 687963

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 564 321  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBO FINANS AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 999 564 321  
VESTBO FINANS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		782 109	511 784
<b>Sum inntekter</b>		<b>782 109</b>	<b>511 784</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		568 879	577 097
Annen driftskostnad		1 591 733	1 544 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 160 612</b>	<b>2 121 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 378 503</b>	<b>-1 609 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		15 929 747	7 211 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 929 747</b>	<b>7 211 666</b>
Annen finanskostnad		4 176 218	1 300 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 176 218</b>	<b>1 300 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 753 529</b>	<b>5 911 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 375 026</b>	<b>4 301 349</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 121 556	1 075 608
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		8 253 470	3 225 741
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 253 470</b>	<b>3 225 741</b>



Organisasjonsnr: 999 564 321  
VESTBO FINANS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 180 965 102 117 145 048

Sum finansielle anleggsmidler 180 965 102 117 145 048

Sum anleggsmidler 180 965 102 117 145 048

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 3 894 251 4 514 404

Sum fordringer 3 894 251 4 514 404

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 128 650 305 126 482 041

Sum omløpsmidler 132 544 556 130 996 445

SUM EIENDELER 313 509 658 248 141 493

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 58 000 000 58 000 000

Sum innskutt egenkapital 58 000 000 58 000 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 19 387 225 13 284 970

Sum opptjent egenkapital 19 387 225 13 284 970

Sum egenkapital 77 387 225 71 284 970

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 1 362 805 694 350

Sum avsetninger for forpliktelser 1 362 805 694 350

Annen langsiktig gjeld



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 362 805</b>	<b>694 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	78 215	138 967
Betalbar skatt	1 453 101	602 341
Innlån kortsiktig	222 050 973	163 922 167
Annen kortsiktig gjeld	11 177 338	11 498 697
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>234 759 627</b>	<b>176 162 172</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>236 122 432</b>	<b>176 856 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>313 509 657</b>	<b>248 141 492</b>



Organisasjonsnr: 999 564 321  
VESTBO FINANS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Resultatregnskap

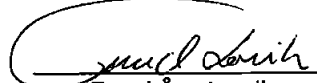
	Noter	2023	2022
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	16	8 450	3 865
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	16, 17	6 183	2 501
Andre renteinntekter og lignende inntekter	16, 21	1 297	846
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>15 930</b>	<b>7 212</b>
Renter og lignende kostnader på innskudd fra og gjeld til kunder	16, 17	2 406	840
Andre rentekostnader og lignende kostnader	16, 21	1 770	460
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>		<b>4 176</b>	<b>1 300</b>
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>11 754</b>	<b>5 911</b>
Gebyrinntekter sikring	17, 18	782	512
<b>Sum provisjonsinntekter</b>		<b>782</b>	<b>512</b>
Lønn og andre personalkostnader	19	569	577
Andre driftskostnader	20	1 569	1 539
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 138</b>	<b>2 117</b>
<b>Resultat før tap</b>		<b>10 397</b>	<b>4 306</b>
Tap på utlån og garantier	8	22	5
<b>Resultat før skatt</b>		<b>10 375</b>	<b>4 301</b>
Skattekostnad	22	2 122	1 076
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>8 253</b>	<b>3 226</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 253</b>	<b>3 226</b>

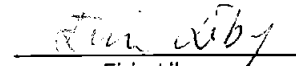


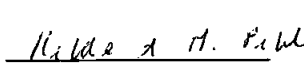
<b>Balanse</b>		<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	4, 25	128 650	126 482	
<i>Sum netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		<b>128 650</b>	<b>126 482</b>	
Kasse-/drifts- og brukskreditter	4, 5, 7, 9, 25	181 063	117 225	
Avsetning tap på utlån	4, 5, 7, 9, 25	-98	-80	
<i>Sum netto utlån og fordringer på kunder</i>		<b>180 965</b>	<b>117 145</b>	
Utsatt skattefordel	22	0	0	
Fordring på morselskap	21	-77	598	
Andre fordringer	24	3 971	3 916	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>313 510</b>	<b>248 141</b>	
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
<b>GJELD</b>				
Innlån fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid	25	222 051	163 922	
<i>Sum innlån fra og gjeld til kunder</i>		<b>222 051</b>	<b>163 922</b>	
Gjeld til morselskap	21	357	1 010	
Avsetninger garantiforpliktelser	4, 5, 7, 9, 25	41	37	
Annen gjeld	26	10 780	10 451	
Leverandørgjeld		78	139	
Utsatt skatt	22	1 363	694	
Betalbar skatt	22	1 453	602	
<b>SUM GJELD</b>		<b>236 122</b>	<b>176 857</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	27	58 000	58 000	
Overkursfond		0	0	
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<b>58 000</b>	<b>58 000</b>	
Annen egenkapital		19 387	13 285	
Avsatt utbytte		0	0	
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<b>19 387</b>	<b>13 285</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 387</b>	<b>71 285</b>	
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>313 510</b>	<b>248 141</b>	

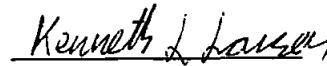
31. desember 2023  
Bergen, 11. mars 2024

  
Jørgen Pedersen  
Styreleder

  
Trond Åge Losvik  
Styremedlem

  
Eirin Liby  
Styremedlem

  
Hilde Anita Mykland Pihl  
Styremedlem

  
Kenneth Lund Larsen  
Adm. Dir.





## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrøm vedrørende driften</b>		
Renteløsbetalinger	15 930	7 212
Renteutbetalinger	4 176	1 300
Garantigebyrer	782	512
Endring i benyttede rammekreditter	-63 839	16 742
Endring i mellomværende med morselskap	-2 805	-2
Netto inn-/utbetalinger av Innskudd fra kunder	58 129	-10 730
Netto endring forskuddsbetaling	1 116	720
Netto andre endringer	-6 628	-3 414
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-1 509	-1 388
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v	-339	-301
Utbetaling av offentlige skatter og avgifter	-695	-375
<b>Netto kontantstrøm vedrørende driften</b>	<b>4 320</b>	<b>10 276</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet</b>		
<i>Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktiviteter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Kontantstrøm vedrørende finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling av konsernbidrag/utbytte	-2 151	-1 005
<b>Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktiviteter</b>	<b>-2 151</b>	<b>-1 005</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>2 169</b>	<b>9 271</b>
<i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i>	<i>2 168</i>	<i>9 271</i>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	126 482	117 211
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	128 650	126 482



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet for 2023 for Vestbo Finans AS er satt opp etter årsregnskapsforskriften. Finansdepartementet har fastsatt endringer i årsregnskapsforskriften fra 01.01.2020 skal IFRS gjelde med unntak og forenklinger regulert gjennom årsregnskapsforskriften.

Selskapsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

#### 1-1 Presentasjonsvaluta

Presentasjonsvalutaen er norske kroner (NOK), som også er selskapets funksjonelle valuta. Alle beløp er i tusen kroner med mindre annet er angitt.

#### 1-2 Finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring over andre inntekter og kostnader (other comprehensive income - OCI) og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen. For finansielle eiendeler skilles mellom gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter, hvor gjelds- instrumenter er alle finansielle eiendeler som ikke er derivater eller egenkapitalinstrumenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler bestemmes ut fra kontraktmessige vilkår for de finansielle eiendelene og hvilken forretningsmodell som brukes for styring av porteføljen som eiendelene inngår i.

##### *Finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter*

Gjeldsinstrumenter med kontraktfestede kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer og som holdes i en forretningsmodell med formål å motta kontraktmessige kontantstrømmer skal i utgangspunktet måles til amortisert kost. Instrumenter med kontraktfestede kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer og som holdes i en forretningsmodell med formål både å motta kontraktmessige kontantstrømmer og salg, skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi med verdiendringer over OCI, med renteinntekt, valuta- omregningseffekter og eventuelle nedskrivninger presentert i det ordinære resultatet. Verdiendringer ført over OCI skal reklassifiseres til resultatet ved salg eller annen avhendelse av eiendelene.

Ut fra en vurdering av betingelser for utlån til kunder måles utlånene til amortisert kost. Kontanter og fordringer på sentralbanker samt utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner måles også til amortisert kost.

Øvrige gjeldsinstrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Dette gjelder instrumenter med kontantstrømmer som ikke bare er betaling av normal rente (tidsverdi av penger, kredittmargin og andre normale marginer knyttet til utlån og fordringer) og hovedstol, og instrumenter som holdes i en forretningsmodell hvor formålet i hovedsak ikke er mottak av kontraktfestede kontantstrømmer.

#### 1-2-1 Tapsnedskrivning utlån

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kredittap (expected credit loss - ECL). Den generelle modellen for nedskrivninger av finansielle eiendeler i IFRS 9 vil gjelde for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost eller gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over OCI, og som ikke hadde inntrufne tap ved første gangs balanseføring. I tillegg er også lånetilsagn og finansielle garantikontrakter som ikke måles til virkelig verdi over resultatet omfattet.

Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kreditttrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kreditttrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12- måneders forventet tap. 12- måneders forventet tap er det tapet



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangs innregning, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, det vil si forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som selskapet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

### *Nærmere beskrivelse av nedskrivningsmodell*

Tapsanslaget lages årlig, og bygger på historikk tapsgrad i foretakets portefølje. Modellen inneholder 2 ulike scenarier, «Basisscenario» og «Nedgangstidsscenario», og det beregnes et forventet tap (expected credit loss – ECL) for hvert scenario. ECL for en kombinasjon av de to scenariene er et vektet gjennomsnitt for de to scenariene, hvor «Basisscenario» vektet med 90 % og «Nedgangstidsscenario» vektet med 10 %. «Basisscenario» lages på bakgrunn av Norges Bank sine prognoser. I vurderingen av forventet tap i basisscenarioet og vektning av scenarioet fokuserer foretaket på følgende makroøkonomiske variabler: boligpriser, BNP og arbeidsledighet. I vurderingen legges det spesiell vekt på prognoser for boligpriser ettersom mesteparten av foretakets portefølje er sikret i boligeiendom. «Nedsidescenarioet» baseres på forutsetninger og resultater fra Finanstilsynets stresstester supplert med interne vurderinger. I dette scenarioet legges det vekt på utviklingen i boligpriser, BNP, arbeidsledighet og tap på utlån. I tråd med IFRS 9 grupperer selskapet sine utlån i tre steg:

#### *Steg 1:*

Dette er startpunkt for alle finansielle eiendeler omfattet av den generelle tapsmodellen. Alle eiendeler som ikke har vesentlig høyere kredittrisiko enn ved førstegangsinnregning får en avsetning for tap som tilsvarer 12 måneders forventet tap. I denne kategorien ligger alle eiendeler som ikke er overført til steg 2 eller 3.

#### *Steg 2:*

I steg 2 i tapsmodellen er eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning, men som ikke er misligholdt. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. I denne gruppen finner vi eiendeler med vesentlig grad av kredittforverring, men som på balansedato tilhører kunder som ikke er klassifisert som kredittforringet. Følgende regler for kategorisering av steg 2 gjelder:

- Endring i risikoklasse fra lav til middels
- Endring i risikoklasse fra lav til høy (hvis engasjementet ikke er allerede flyttet til steg 3)
- Endring i risikoklasse fra middels til høy (for engasjementer som på innregningstidspunktet har fått risikoklasse middels)
- Forbearance/betalingslettelser
- Kvalitative/individuelle vurderinger der fokuset er på vurderinger av verdien på sikkerheter.

Lånet flyttes til steg 1 når lånet ikke lenger oppfyller kriteriene for vesentlig økning i kredittrisiko, beskrevet over og i steg 3 under. Lånet som har vært i mislighold og er blitt friskmeldt, flyttes til steg 1 eller steg 2.

I utgangspunktet flyttes ikke eiendeler fra «steg 2» til «steg 1». Dersom et engasjement skal flyttes fra «steg 2» til «steg 1» må det være objektive bevis for at kredittrisikoen ikke er økt, og eiendelen vurderes å være vesentlig.

#### *Steg 3:*



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

I steg 3 i tapsmodellen er engasjementer som er misligholdte. For disse eiendelene avsettes det for forventet tap over levetiden.

### Misligholdte/tapsutsatte engasjement

Foretaket anser et engasjement for å være misligholdt senest 90 dager etter at uordnet restanse eller uordnet overtrekk oppsto. Tapsutsatte engasjementer hvor det er åpnet konkurs- eller gjeldsforhandlinger, hvor det er iverksatt rettslig inkasso, det er foretatt utpanting, utlegg er tatt eller hvor andre forhold som svikt i likviditet eller soliditet eller brudd på øvrige klausuler i låneavtaler med selskapet, defineres også som misligholdte engasjementer.

### 1-2-2 Konstaterte tap

Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstaterte tap. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte individuelle nedskrivninger (steg 3) føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i de individuelle nedskrivningene samt over- eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger resultatføres. Når tap er konstatert vil lånet bli fraregnet i balansen.

### 1-2-3 Innregning og fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes på handledagen, det vil si tidspunktet selskapet blir part i instrumentenes kontraktmessige betingelser.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen er utløpt, eller når rettighetene til kontantstrømmene fra eiendelen er overført på en slik måte at risiko og avkastning knyttet til eierskapet i det alt vesent- lige er overført.

Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontrakts- messige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

### Modifiserte eiendeler og forpliktelser

Dersom det gjøres modifiseringer eller endringer i vilkårene til en eksisterende finansiell eiendel eller forpliktelse behandles instrumentet som en ny finansiell eiendel dersom de reforhandlede vilkårene er vesentlig forskjellige fra de gamle vilkårene. Dersom vilkårene er vesentlig forskjellig fraregnes den gamle finansielle eiendelen eller forpliktelsen, og en ny finansiell eiendel eller forpliktelse innregnes. Generelt vurderes et utlån til å være en ny finansiell eiendel dersom det utstedes ny lånedokumentasjon, samtidig som det foretas ny kredittprosess med fastsettelse av nye lånevilkår.

Dersom det modifiserte instrumentet ikke vurderes å være vesentlig forskjellig fra det eksisterende instrumentet, anses instrumentet regnskapsmessig å være en videreføring av det eksisterende instrumentet. Ved en modifisering som regnskapsføres som en videreføring av eksisterende instrument, diskonteres de nye kontantstrømmene med instrumentets opprinnelige effektive rente og eventuell forskjell mot eksisterende balanseført beløp resultatføres.

Modifiserte lån der kunder er i en vanskelig økonomisk situasjon er gjenstand for individuell vurdering om behov for tapsavsetning.

### 1-3 Renteinntekter og -kostnader

Renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost og virkelig verdi over



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

utvidet resultat resultatføres løpende basert på en effektiv rente-metode. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres dermed over forventet løpetid.

### 1-4 Provisjonsinntekter og -kostnader

Provisjonsinntekter og -kostnader blir generelt periodisert i takt med at en tjeneste blir ytt. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Garantiprovisjoner blir beregnet som et fastbeløp per garanti utstedt og inntektsføres fortløpende.

### 1-5 Skatt

Resultatført skatt består av periodeskatt (betalbar skatt) og utsatt skatt. Periodeskatt er beregnet skatt på årets skattepliktige resultat.

Utsatt skatt regnskapsføres etter gjeldsmetoden i samsvar med IAS 12. Det beregnes forpliktelse eller eiendel ved utsatt skatt på midlertidige forskjeller, som er differansen mellom balanseført verdi og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Det beregnes likevel ikke forpliktelse eller eiendel ved utsatt skatt på goodwill som ikke gir skattemessige fradrag, og heller ikke på førstegangsinnregnede poster som verken påvirker regnskapsmessig eller skattepliktig resultat.

Det beregnes en eiendel ved utsatt skatt på fremførbare skattemessige underskudd. Eiendel ved utsatt skatt innregnes bare i det omfang det forventes fremtidig skattepliktige resultater som gjør det mulig å utnytte den tilhørende skattefordelen.

### 1-6 Innlån fra kunder

Innlån fra kunder vurderes til amortisert kost.

### 1-7 Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter er definert som løpende renter knyttet til utlåns- og innlånsvirksomheten mot kunder, netto inn- og utbetalinger fra utlåns- og innlånsvirksomheten, samt utbetalinger generert fra omkostninger knyttet til den ordinære operasjonelle virksomheten selskapet driver.

Investeringsaktiviteter er definert som kontantstrømmer fra verdipapirtransaksjoner med unntak av handelsportefølje. I tillegg inngår kontantstrømmer knyttet til investeringer i driftsmidler i denne delen av oppstillingen.

Finansieringsaktiviteter inneholder kontantstrømmer fra øvrige verdipapirtransaksjoner, opptak og nedbetaling av ansvarlige lån og obligasjonsgjeld samt egenkapital.

Kontantstrømpoppstilling finnes i egen oppstilling i årsregnskapet.

### 1-8 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet anses som godkjent for offentliggjøring når styret har behandlet regnskapet. Hendelser fram til regnskapet anses godkjent for offentliggjøring og som vedrører forhold på balanse- dagen, vil inngå i informasjonsgrunnlaget for fastsettelsen av regnskapsestimater og således reflekteres fullt ut i regnskapet. Hendelser som vedrører forhold etter balansedagen, vil bli opplyst om dersom de er vesentlige.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### **Note 2 - Kritiske estimater og vurderinger vedrørende bruk av regnskapsestimater**

Ved utarbeidelse av selskapsregnskapet foretar ledelsen estimater, skjønnsmessige vurderinger og tar forutsetninger som påvirker effekten av anvendelsen av regnskapsprinsipper og informasjon i noter. Dette vil derfor påvirke regnskapsførte beløp for eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader og noteopplysninger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på balansetidspunktet. Faktiske resultater vil avvike fra de estimerte størrelser. Postene omtalt under er utvalgte poster hvor det utvises størst grad av skjønn.

#### **Tap på utlån og garantier**

Selskapet gjennomgår utvalgte terskelverdier av porteføljen årlig. Store og spesielt risikable, samt misligholdte og tapsutsatte engasjementer gjennomgås årlig. Selskapet sine systemer for risikoklassifisering er omtalt under note 11. Selskapet foretar individuelle nedskrivninger dersom det foreligger en objektiv hendelse som kan identifiseres på enkeltengasjement, og den objektive hendelsen medfører redusert fremtidig kontantstrøm til betjening av engasjement. Objektive hendelser vil kunne være mislighold, konkurs, likviditet eller andre vesentlige finansielle problemer.

Individuelle nedskrivninger beregnes som forskjellen mellom lånets bokførte verdi og nåverdien av diskontert forventet kontantstrøm basert på opprinnelig effektiv rente.

Øvrige nedskrivninger i steg 1-3 bygger på historisk tapsgrad i foretakets portefølje.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 3 - Kapitaldekning

Vestbo Finans benytter standardmetoden (SA) for beregning av kapitalkrav for kreditt-, motparts-, og forringelsesrisiko. For å beregne operasjonell risiko (OpR) anvendes basismetoden. Vestbo Finans antas å ikke ha markedsrisiko av betydning, herunder renterisiko eller valutarisiko.

Selskapet har gjennom sin ICAAP-gjennomgang kommet frem til at det skal ha en kjernekapitaldekning på minimum 20 %.

	2023	2022
Aksjekapital	58 000	58 000
Annen egenkapital	19 387	13 285
<b>Sum egenkapital</b>	<b>77 387</b>	<b>71 285</b>
Immaterielle eiendeler	0	0
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>77 387</b>	<b>71 285</b>
<b>Sum kjernekapital</b>	<b>77 387</b>	<b>71 285</b>
<b>Netto ansvarlig kapital</b>	<b>77 387</b>	<b>71 285</b>
<b>Eksponeeringskategori (vektet verdi)</b>		
Institusjoner	2 662	3 390
Foretak	61	61
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	7 589	6 574
Øvrige engasjement	5 637	4 833
<b>Sum beregningsgrunnlag for kredittrisiko</b>	<b>15 949</b>	<b>14 858</b>
<b>Beregningsgrunnlag fra operasjonell risiko</b>	<b>752</b>	<b>752</b>
<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>16 700</b>	<b>15 610</b>
<b>Kapitaldekning i %</b>	<b>37,07%</b>	<b>36,53%</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>37,07%</b>	<b>36,53%</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning i %</b>	<b>37,07%</b>	<b>36,53%</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 4 - Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet

Vestbo Finans AS tilbyr byggelån og kassekreditter, samt forskuttering- og garanti av felleskostnader til sine kunder. Kundemassen er utelukkende boligseiskaper som morselskapet Vestbo BBL er forretningsfører for.

I tabellen nedenfor vises utlån til kunder og ubenyttede kreditter fordelt på kredittkvalitet.

#### 2023

Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet Pr. klasse finansielt instrument:	Brutto utlån			Sum utlån
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	164 734			164 734
Middels risiko	16 329			16 329
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
<b>Sum brutto utlån</b>	<b>181 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>181 063</b>
Nedskrivninger	-98			-98
<b>Sum utlån til balanseført verdi</b>	<b>180 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180 965</b>

Ubenyttede kreditter og garantier fordelt på nivå for kredittkvalitet (Pr. klasse finansielt instrument: )	Ubenyttede kreditter og garantier			Sum eksponering
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	269 354			269 354
Middels risiko	6 874			6 874
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
<b>Sum ubenyttede kreditter og garantier</b>	<b>276 228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>276 228</b>
Nedskrivninger	-41			-41
<b>Netto ubenyttede kreditter og garantier</b>	<b>276 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>276 187</b>

#### 2022

Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet Pr. klasse finansielt instrument:	Brutto utlån			Sum utlån
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	117 225			117 225
Middels risiko	0			0
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
<b>Sum brutto utlån</b>	<b>117 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117 225</b>
Nedskrivninger	-80			-80
<b>Sum utlån til balanseført verdi</b>	<b>117 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117 225</b>

Ubenyttede kreditter og garantier fordelt på nivå for kredittkvalitet (Pr. klasse finansielt instrument: )	Ubenyttede kreditter og garantier			Sum eksponering
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	309 469			309 469
Middels risiko	4 755			4 755
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
<b>Sum ubenyttede kreditter og garantier</b>	<b>314 224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 224</b>
Nedskrivninger	-37			-37
<b>Netto ubenyttede kreditter og garantier</b>	<b>314 188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 188</b>

\* Årlige felleskostnader som er omfattet av selskapets garantier. Maksimal eksponering er 15%.  
\*\* Det beregnes ikke rammeprovisjon på ubenyttede kreditter/uoptrukne rammer.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 5 - Fordeling av utlån

Utlån fordelt på fordringstyper	2023	2022
Kasse-, drifts- og brukskreditter	181 063	117 225
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>181 063</b>	<b>117 225</b>
Nedskrivning steg 1	-98	-80
Nedskrivning steg 2	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
Gruppe nedskrivninger	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>180 965</b>	<b>117 145</b>

Alle utlån og garantistillelser gjelder boligselskaper som er geografisk lokalisert på Vestlandet.

### Note 6 - Forfalte og tapsutsatte lån

	Under 1 mnd.	Over 1 t.o.m. 3 mnd.	Over 3 t.o.m. 6 mnd.	Over 6 t.o.m. 12 mnd.	Over 1 år	Sum forfalte lån	Tapsutsatte lån	Sikkerhet for forfalte lån	Sikkerhet for tapsutsatte lån
<b>2023</b>									
Boligselskaper	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2022</b>									
Boligselskaper	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Eksponering på utlån

2023	skrivning	Ned-skriving steg 2	Ned-skriving steg 3	Ned-Ubenyttede kreditter	skrivning Garantier	skrivning	Ned-skriving steg 1	Ned-Maks kreditt- steg 2	Ned-Brutto utlån steg 3	steg 1 eksponering
Boligselskaper	181 063	-98	0	0	168 227	108 001	-41	0	0	457 152
<b>Sum</b>	<b>181 063</b>	<b>-98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168 227</b>	<b>108 001</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>457 152</b>
2022	skrivning	Ned-skriving steg 2	Ned-skriving steg 3	Ned-Ubenyttede kreditter	skrivning Garantier	skrivning	Ned-skriving steg 1	Ned-Maks kreditt- steg 2	Ned-Brutto utlån steg 3	steg 1 eksponering
Boligselskaper	117 225	-80	0	0	215 895	98 329	-37	0	0	431 332
<b>Sum</b>	<b>117 225</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215 895</b>	<b>98 329</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>431 332</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 8 - Nedskrivning, tap, finansiell risiko

Etter IFRS 9 er selskapets utlån til kunder, ubenyttede kreditter og garantier gruppert i tre steg basert på misligholdssannsynlighet på innregnings-tidpunktet sammenlignet med misligholdssannsynlighet på balansedagen. Fordeling mellom steg foretas for det enkelte lån eller engasjement.

Tabellene under spesifiserer endringene i periodens nedskrivninger og brutto balanseførte utlån, garantier og ubenyttede trekkrettigheter for hvert steg, og inkluderer følgende element:

- Overføring mellom steg som skyldes endring i kredittrisiko, fra 12 måneders forventet kredittap i steg 1 til kredittap over forventet levetid i steg 2 og steg 3.
- Økning i nedskrivninger ved utstedelse av nye utlån, ubenyttede kreditter og garantier.
- Reduksjon i nedskrivninger ved fraregning av utlån, ubenyttede kreditter og garantier.
- Økning eller reduksjon i nedskrivninger som skyldes endringer i inputvariabler, beregningsforutsetninger, makroøkonomisk forutsetninger og effekten av diskontering.

2023	Steg 1 12 mnd. tap	Steg 2 Livstid tap	Steg 3 Livstid tap	Totalt
<b>Nedskrivninger på utlån til kunder</b>				
Nedskrivninger pr. 01.01.2023	80			80
Overføringer mellom steg:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nedskrivninger på nye utlån utbetalt i året	18			18
Utlån som er fraregnet i perioden	0			0
Konstaterte tap	0			0
Endet eksponering eller endringer i modell eller risikoparametre	0			0
Andre justeringer	0			0
<b>Nedskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98</b>

2023	Steg 1 12 mnd. tap	Steg 2 Livstid tap	Steg 3 Livstid tap	Totalt
<b>Brutto utlån til kunder</b>				
Brutto utlån pr. 01.01.2023	181 063			181 063
Overføringer mellom steg:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nye utlån utbetalt	63 839			63 839
Utlån som er fraregnet i perioden	0			0
Konstaterte tap	0			0
<b>Brutto utlån til pr. 31.12.2023</b>	<b>244 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 902</b>

2023	Steg 1 12 mnd. tap	Steg 2 Livstid tap	Steg 3 Livstid tap	Totalt
<b>Nedskrivninger på ubenyttede kreditter og garantier</b>				
Nedskrivninger pr. 01.01.2023	41			41
Overføringer:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nedskrivninger på nye kreditter og garantier	4			4
Nedskrivninger på ubenyttede kreditter og garantier som er fraregnet i perioden	0			0
Endret eksponering eller endringer i modell eller risikoparametre	0			0
Andre justeringer	0			0
<b>Nedskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

2023	Steg 1 12 mnd. tap	Steg 2 Livstid tap	Steg 3 Livstid tap	Totalt
<b>Ubenyttede kreditter og garantier</b>				
Brutto balanseførte engasjement pr. 01.01.2023	314 224			314 224
Overføringer:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nye/endrede ubenyttede kreditter og garantier	-37 996			-37 996
Engasjement som er fraregnet i perioden	0			0
<b>Brutto balanseførte engasjement pr. 31.12.2023</b>	<b>276 228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>276 228</b>

	2023	2022
<b>Individuelle nedskrivninger på utlån og garantier</b>		
Individuelle nedskrivninger ved begynnelsen av perioden	0	0
Økte individuelle nedskrivninger i perioden	0	0
Nye individuelle nedskrivninger i perioden	0	0
Tilbakeføring av individuelle nedskrivninger fra tidligere perioder	0	0
Konstaterte tap på lån som tidligere er nedskrevet	0	0
<b>Individuelle nedskrivninger ved slutten av perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

	2023	2022
<b>Resultatførte tap på utlån, kreditter og garantier</b>		
Endring i perioden i steg 3 på utlån (individuelle nedskrivninger i 2019)	0	0
Endring i perioden i steg 3 på garantier (individuelle nedskrivninger i 2019)	0	0
Endring i perioden i forventet tap steg 1 og 2 (gruppevise nedskrivninger i 2019)	23	5
Konstaterte tap i perioden, der det tidligere er foretatt nedskrivninger i steg 3 (individuelle i 2019)	0	0
Konstaterte tap i perioden, der det ikke er foretatt nedskrivninger i steg 3 (individuelle i 2019)	0	0
Periodens inngang på tidligere perioders nedskrivninger	0	0
<b>Tapskostnader i perioden</b>	<b>23</b>	<b>16</b>
<b>Tapsutsatte engasjement</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Brutto misligholdte lån - over 90 dager	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
<b>Netto misligholdte lån</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avsetningsgrad	0	0
Brutto misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0	0
Andre tapsutsatte engasjement	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
<b>Netto tapsutsatte ikke misligholdte lån</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avsetningsgrad	0	0
Øvrig tapsutsatte engasjement i % av brutto utlån	0	0
<b>Netto misligholdt og tapsutsatte engasjement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 9 - Utlån store engasjement

Selskapet har 6 store engasjement over 10,00 % av ansvarlig kapital.

	2023	2022
Antall store engasjementer	6	5
Total eksponering	77 658	46 770
Ansvarlig kapital	77 387	71 285
<b>i % ansvarlig kapital</b>	<b>100%</b>	<b>66%</b>

Brutto engasjement inkluderer utlån til kunder før nedskrivning, ubenyttede kredittrammer, garantier og ubenyttede garantirammer. Av netto ansvarlig kapital. Engasjementsbeløp før risikovekting og sikkerheter.

### Note 10 - Sensitivitet

Resultatførte tap på utlån, kreditter og garantier

	Basisscenario	Nedgangstidsscenario
<b>Steg 1</b>	<b>0%</b>	<b>0,4 %</b>
<b>Steg 2</b>	<b>0%</b>	<b>0,4 %</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 11 - Risikoklassifisering av utlån og garantier

Risikoklassifisering er en integrert del av kredittvurderingsprosessen i selskapet, og for alle vesentlige engasjementer skal det i henhold til selskapets rutiner foreligge en skriftlig risikoklassifisering. Det benyttes en modell som klassifiserer engasjementer i en av de tre risikoklassene lav, middels eller høy, både for sikring av felleskostnader og for utlån.

#### Kredittvurderingsmodell for garanterte felleskostnader

	Høy	Moderat	Lav
Er alle boligene i boligselskapet solgt?	Nei	Ja	Ja
Antall mnd det tar fra andelshaver skutter å	<6 mnd		6-12 mnd >12 mnd
Høyeste restanse i boligselskapet:	>50 % av legalpant	>50.000 men <50 % av legalpant	<50.000
Minste verdi på innskudd i laget	<500.000	500.000-750.000	>750.000
Gjeldsgrad i laget	>75 %	50-75%	<50 %

Dårligste vurdering fastsettes som boligselskapets kredittvurdering.

Hvert halvår skal porteføljen av lag med sikring og forsiktering gjennomgås.

Alle boligselskaper med enkelrestanser over 50 % av legalpanten skal gjennomgå ny kredittvurdering, og engasjementet må vurderes i forhold til om kreditten bør sies opp.

#### Kredittvurderingsmodell for utlån

	Høy	Moderat	Lav
Er alle boliger i boligselskapet solgt?	Nei	Ja	Ja
Gjeldsgrad i laget etter låneopptaket med for å betjene ny gjeld?	>75 %	50-75 %	<50 %
	Individuell vurdering	Individuell vurdering	Individuell vurdering

Dårligste vurdering fastsettes som boligselskapets kredittvurdering.

Dersom boligmarkedet faller med 10 % eller mer innenfor et kalenderår skal hele porteføljen gjennomgås for å se om en må endre risikoklassifisering, og eventuelt gjennomføre risikoreducerende tiltak.

#### Oversikt risikoklassifisering av portefølje

	2023		
Garanterte felleskostnader	Antall	Beløp*	% av beløp
Herav klassifisert som Lav	215	102 098	94,53%
Herav klassifisert som Moderat	7	5 903	5,47%
Herav klassifisert som Høy	0	-	0,00%
<b>Sum</b>	<b>222</b>	<b>108 001</b>	<b>100,00%</b>
Boliglån	Antall	Beløp	% av beløp
Herav klassifisert som Lav	78	164 734	90,98%
Herav klassifisert som Moderat	0	16 329	9,02%
Herav klassifisert som Høy	0	0	0,00%
<b>Sum</b>	<b>78</b>	<b>181 063</b>	<b>100,00%</b>

\* Årlige felleskostnader som er omfattet av selskapets garantier. Maksimal eksponering er 15%.

#### Sikkerhetsstillelser

Selskapet benytter sikkerheter for å redusere risiko. Lån over 5 millioner skal i utgangspunktet pantesikres. Pantesikring vil normalt være i bygningsmassen.

Ved vurdering av sikkerhetens verdi, legges markedsverdier til grunn.

For garanterte felleskostnader vil Vestbo Finans AS ha en legalpant på 2 G pr andel, hvor G tilsvarer grunnbeløpet i Folketrygden (2 G tilsvarer kr 237 240,- per justering 1. mai 2023). Legalpantet har fortrinnsrett foran annen pantstillelse på andelene.

	2023	2022
<b>Utlån og sikkerhetsmasse</b>		
Utlån til kunder uten pantesikkerhet	57 247	39 894
Utlån til kunder med pantesikkerhet	123 816	77 331
Ubenyttede rammer uten pantesikkerhet	71 723	64 106
Ubenyttede rammer med pantesikkerhet	95 504	151 789
Verdi av eiendeler som er stilt som pantesikkerhet	5 073 652	5 247 599



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 12 -Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko innebærer risikoen for at selskapet ikke er i stand til å kunne innfri forpliktelser ved forfall, refinansiere gjelden sin eller hvert som den forfaller eller ikke ha evne til å finansiere en økning i eiendelsmassen. Likviditetsrisiko oppstår som en følge av ulik restløpetid på fordringer og gjeld. Selskapet søker bevisst å redusere risikoen ved å holde en høy egenkapitalandel.

Samtlige av selskapets utlån er gitt i form av kassekreditter. Ingen utlån kan bli gitt med en løpetid over 5 år.

2023	0- 1 mnd	1-3 mnd	3 mnd-1 år	1- 5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Avtalt løpetid for hovedposter i balansen							0
Kontanter og kontantekvivalenter	128 650						128 650
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	208 960	0	31 456	98 595	4 392		343 402
Netto utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost						-98	-98
- tapsnedskrivninger						3 894	3 894
Øvrige eiendeler	337 610	0	31 456	98 595	4 392	3 796	475 849
<b>Sum eiendeler</b>	<b>337 610</b>	<b>0</b>	<b>31 456</b>	<b>98 595</b>	<b>4 392</b>	<b>3 796</b>	<b>475 849</b>
Innlån fra og gjeld til kunder	222 051						222 051
Øvrig gjeld						14 071	14 071
Gjeld konsernselskap							0
Egenkapital						77 387	77 387
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>222 051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 459</b>	<b>313 510</b>
<b>Netto</b>	<b>115 559</b>	<b>0</b>	<b>31 456</b>	<b>98 595</b>	<b>4 392</b>	<b>-87 663</b>	<b>162 339</b>
<b>2022</b>							
Avtalt løpetid for hovedposter i balansen							0
Kontanter og kontantekvivalenter							126 482
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	-126 482						117 225
Netto utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	26 617	893	53 684	35 960	71		-80
- tapsnedskrivninger						4 514	4 514
Øvrige eiendeler	153 099	893	53 684	35 960	71	4 435	248 141
<b>Sum eiendeler</b>	<b>153 099</b>	<b>893</b>	<b>53 684</b>	<b>35 960</b>	<b>71</b>	<b>4 435</b>	<b>248 141</b>
Innlån fra og gjeld til kunder	163 922						163 922
Øvrig gjeld						12 934	12 934
Gjeld konsernselskap							0
Egenkapital						71 285	71 285
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>163 922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 219</b>	<b>248 141</b>
<b>Netto</b>	<b>-10 823</b>	<b>893</b>	<b>53 684</b>	<b>35 960</b>	<b>71</b>	<b>-79 785</b>	<b>0</b>

### Note 13 - Valutarisiko

Selskapet har ingen eiendeler eller gjeld i utenlandsk valuta i 2023.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 14 - Renterisiko

Renterisiko oppstår når det er forskjeller i rentebindingstid mellom aktive og passivposter. Selskapet vil da ikke kunne gjennomføre renteendringer parallelt for alle balanseposter. Majoriteten av selskapets innlån og utlån er til flytende rente og man kan endre renten med to ukers varslingsfrist.

2023	Rentebinding 0 - 1 mnd.	Rentebinding 1 - 3 mnd.	Rentebinding 3 mnd. - 1år	Rentebinding 1 - 5 år	Rentebinding over 5 år	Uten rente- eksponering	Sum
Tidspunkt fram til endring av rentevilkår							
Tall i tusen kroner							
Kontanter og kontantekvivalenter							0
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og statsbanker	128 650						128 650
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	181 063						181 063
Øvrige eiendeler						3 894	3 894
- nedskrivninger på utlån	-98						-98
<b>Sum eiendeler</b>	<b>309 615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 894</b>	<b>313 510</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner							0
Innlån fra og gjeld til kunder	222 051						222 051
Øvrig gjeld uten renteendring						13 715	13 715
Gjeld til konsernselskaper	357					0	357
Egenkapital						77 387	77 387
<b>Sum gjeld og EK</b>	<b>222 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 102</b>	<b>313 510</b>
- herav i utenlandsk valuta	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto renteeksponering i balansen</b>	<b>87 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87 208</b>	<b>0</b>
2022							
Tall i tusen kroner							
Kontanter og kontantekvivalenter							0
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og statsbanker	126 482						126 482
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	117 225						117 225
Øvrige eiendeler						4 514	4 514
- nedskrivninger på utlån	-80						-80
<b>Sum eiendeler</b>	<b>243 627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 514</b>	<b>248 141</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner							0
Innlån fra og gjeld til kunder	163 922						163 922
Øvrig gjeld uten renteendring						11 924	11 924
Gjeld til konsernselskaper	1 010					0	1 010
Egenkapital						71 285	71 285
<b>Sum gjeld og EK</b>	<b>164 933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 209</b>	<b>248 141</b>
- herav i utenlandsk valuta	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto renteeksponering i balansen</b>	<b>78 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-78 694</b>	<b>0</b>

#### Endring av rentevilkår

Renterisiko oppstår i forbindelse med bankens sin utlåns- og innlånsvirksomhet. Renterisiko er ett resultat av at rentebindingstiden for bankens sin aktive- og passivside ikke er sammenfallende

#### Renterisiko pr. 31.12.2023

	Eksponering	Rentelapetid	Renterisiko
<b>Eiendeler</b>			
Utlån til kunder med flytende rente	181 063	0,04	(69,6)
Øvrige rentebærende eiendeler	128 552	0,04	(49,4)
<b>Gjeld</b>			
Innskudd med rentebinding	222 051	0,04	85,4
Øvrig rentebærende gjeld	357	0,04	0,1
<b>Sum renterisiko</b>			<b>(33,5)</b>

#### Avtalt/sannsynlig tidspunkt for endring av rentebetingelser for hovedposter i balansen

Ved endring i markedsrentene kan ikke selskapet foreta renteendringer for alle balanseposter samtidig dersom disse har ulik bindingstid. En endring av markedsrentene vil derfor bety økning eller reduksjon av netto rentelntekter i resultatregnskapet. Renterisikoen omfattes også av den direkte effekt en renteendring vil ha på balanseposter med og uten rentebinding. En renteendring på 1 % vil gi en årlig negativ effekt på resultatregnskapet på 29 000 kroner.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 15 - Kredittrisiko

Vestbo tar kredittrisiko, som er risikoen for at motparten vil påføre selskapet et tap ved ikke å gjøre opp selskapets tilgodehavende. Kreditteksponering er primært knyttet til utestående lån. Det er også kredittrisiko knyttet til "off-balance" finansielle instrumenter som lånetilsagn og garantier.

Se note 4 for vurdering av kredittrisiko.

### Note 16 - Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

			Gjennomsnittlig rentesats	Gjennomsnittlig rentesats
	2023	2022	2023	2022
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner (amortisert kost)	8 450	3 865	3,99%	1,82%
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på boligselskaper (amortisert kost)	6 183	2 501	3,78%	2,39%
Andre renteinntekter og lignende inntekter	1 297	846	7,32%	6,63%
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>15 930</b>	<b>7 212</b>	<b>5,03%</b>	<b>3,62%</b>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0,00%	0,00%
Renter og lignende kostnader på innskudd fra og gjeld til boligselskaper	2 406	840	1,47%	0,80%
Andre rentekostnader og lignende kostnader	1 770	460	2,06%	0,73%
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>	<b>4 176</b>	<b>1 300</b>	<b>1,77%</b>	<b>0,76%</b>
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>	<b>11 754</b>	<b>5 911</b>	<b>3,3 %</b>	<b>2,9 %</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 17 - Segmentinformasjon

Vestbo Finans AS' inntekter genereres i sin helhet av kunder lokalisert på Vestlandet. Samtlige av kundene er boligselskaper som har morselskapet, Vestbo BBL som forretningsfører.

	2023	2022
Renteinntekter fra boligselskaper	6 183	2 501
Rentekostnader til boligselskaper	2 406	840
<b>Netto renteinntekter fra boligselskaper</b>	<b>3 776</b>	<b>1 661</b>

	2023	2022
<b>Gebyrinntekter for garantering av felleskostnader</b>	<b>782</b>	<b>512</b>

Det er 222 boligselskaper som er med i sikringsordningen pr 31.12.2023.

### Note 18 - Andre inntekter

	2023	2022
Gebyrinntekter for garantering av felleskostnader*	782	512
Andre renteinntekter og lignende inntekter	1 297	846
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>2 079</b>	<b>1 358</b>

\*Det er 222 boligselskaper som er med i sikringsordningen pr 31.12.2023.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 19 - Lønn og andre personalkostnader

	2023	2022
Lønn	338	337
Arbeidsgiveravgift	67	68
Finansskatt	25	26
Pensjoner	0	0
Styrehonorar	148	147
Andre ytelser	-10	0
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>569</b>	<b>577</b>

Det har vært sysselsatt 0,3 årsverk i 2023.

Selskapet har ingen bonusordninger, aksjeverdi baserte godtgjørelser eller rentesubsidier av lån til ansatte.

De ansatte har sine hoved ansettelsesforhold i morselskapet, Vestbo BBL. Deres pensjonskostnad belastes fullt ut i dette selskapet.

Godtgjørelsen til ansatte i Vestbo Finans AS skal være basert på fast lønn.

Det foreligger ingen bonusordninger eller andre variable godtgjørelser, verken for ledere, kontrollansvarlige, øvrige ansatte eller tillitsvalgte.

#### Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Samlet godtgjørelse
Administrerende direktør	261	0	0	261

Selskapet har ikke ytt lån eller stilt sikkerhetstillelse til ansatte eller deres nærstående. Ingen ansatte eier aksjer i selskapet.

Selskapet har to faste ansatte i 20 % og 10 % stilling.

Begge disse har sitt hoved ansettelsesforhold i morselskapet, Vestbo BBL.

De inngår også begge i morselskapets pensjonsordning og Vestbo Finans har ingen pensjonsforpliktelser ovenfor ansatte.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 20 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Andre driftskostnader		
-Konsulenthonorar	538	491
-Betalingsgebyr	261	269
-Forretningsførerhonorar	397	379
-Ekstern revisor	163	282
-Andre driftskostnader	209	118
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 569</b>	<b>1 539</b>

### Honorar til ekstern revisor

	2023
Løvpålagt revisjon	111
Skatterådgivning	0
Andre attestasjonstjenester	59
Andre tjenester	53
<b>Sum honorar til ekstern revisor</b>	<b>223</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 21 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

#### Vestbo BBL

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån	0	0
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	-77	598
<b>Sum</b>	<b>-77</b>	<b>598</b>
Herav fordringer som forfaller > 1 år	0	0
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld	0	0
Avsatt utbytte	0	0
Annen kortsiktig gjeld	357	1 010
<b>Sum</b>	<b>357</b>	<b>1 013</b>

Vestbo BBL har en total trekkramme på MNOK 5 og garanterer også for lagenes overtrekk på inntil 5 MNOK.

Det beregnes ikke rammeprovisjon.

Mellomværende er renteberegnet med en gjennomsnittlig rentesats på 0,10 % i 2023.

Vestbo Finans AS har pant i utleleboliger som sikkerhet for sitt mellomværende med Vestbo BBL.

Vestbo Finans AS kjøper regnskaps- og administrasjonstjenester fra morselskapet Vestbo BBL.

Kjøp av disse tjenestene er vurdert til å være priset til markedsmessige betingelser.

	2023	2022
Kjøp av regnskaps- og administrasjonstjenester	397	379

Morselskapet Vestbo BBL har forretningskontor i de samme lokaler som Vestbo Finans i Bergen.

Morselskapet utarbeider konsernregnskap der Vestbo Finans inngår i konsolideringen.

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Vestbo BBL eller Brønnøysundregistrene.



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 22 - Skatter

Betalbar skatt	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	10 375	4 301
Permanente forskjeller	4	2
Andre forskjeller	0	0
Virkning av implementering IFRS 9	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-4 567	-1 893
<b>Sum skattegrunnlag</b>	<b>5 812</b>	<b>2 410</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>1 453</b>	<b>602</b>
Årets skattekostnad	2 122	1 076
Betalbar inntektsskatt	1 453	602
Skatteeffekt implementering IFRS 9 ført mot egenkapital 01.01.20	0	0
Endring utsatt skatt over resultatet	669	473
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 122</b>	<b>1 076</b>
Effektiv skattesats (%)	20%	25%
Utsatt skatt		
Driftsmidler	0	0
Tap på fordringer	0	0
Andre forskjeller	669	473
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>669</b>	<b>473</b>
Resultatført utsatt skatt		
Driftsmidler	0	0
Tap på fordringer	0	0
Andre forskjeller	669	221
<b>Sum endring utsatt skatt</b>	<b>669</b>	<b>221</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 23 - Kategorier av finansielle instrumenter

2023

	Amortisert kost	Virkelig verdi	Virkelig verdi over utvidet	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Totalt
<b>Finansielle eiendeler</b>					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanken	128 650				128 650
Utlån til og fordringer på kunder	180 965				180 965
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>309 615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309 615</b>
<b>Finansiell gjeld</b>					
Innlån fra og gjeld til kunder	222 051				222 051
<b>Sum finansiell gjeld</b>	<b>222 051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>222 051</b>

2022

	Amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Virkelig verdi over utvidet resultat	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Totalt
<b>Finansielle eiendeler</b>					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanken	126 482				126 482
Utlån til og fordringer på kunder	117 145				117 145
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>243 627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243 627</b>
<b>Finansiell gjeld</b>					
Innlån fra og gjeld til kunder	163 922				163 922
<b>Sum finansiell gjeld</b>	<b>163 922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163 922</b>

### Note 24 - Andre eiendeler

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Opptjente, ikke motatte inntekter	3 529	3 884
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpne kostnader	0	0
Overtatte eiendeler	0	0
Andre eiendeler	442	32
<b>Sum forskuddsbetalte, ikke påløpne kostnader og opptjente, ikke motatte inntekter</b>	<b>3 971</b>	<b>3 916</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 25 - Virkelig verdi finansielle instrumenter

Markedspriser benyttes ved prising av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og utlån til kunder. Prisene som fastsettes inkluderer påslag for aktuell kredittrisiko. Verdi av nedskrevne engasjementer fastsettes ved neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer med internrente basert på markedsvilkår for tilsvarende ikke-nedskrevne utlån. Balanseført beløp er en rimelig tilnærming til virkelig verdi for flytenderesteinstrumenter, klassifisering i verdsettingshierarki er derved ikke er påkrevd.

Virkelig verdi og bokført verdi av finansielle eiendeler og gjeld	2023		2022	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler bokført til amortisert kost</b>				
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	128 650	128 650	126 482	126 482
Utlån til kunder	181 063	181 063	117 225	117 225
<b>Sum eiendeler vurdert til amortisert kost</b>	<b>309 714</b>	<b>309 714</b>	<b>243 707</b>	<b>243 707</b>
<b>Gjeld bokført til amortisert kost</b>				
Innlån fra kunder	222 051	222 051	163 922	163 922
<b>Sum gjeld vurdert til amortisert kost</b>	<b>222 051</b>	<b>222 051</b>	<b>163 922</b>	<b>163 922</b>

### Note 26 - Annen gjeld

	2023	2022
<b>Annen gjeld</b>		
Forskuddsbetalinger	10 654	9 539
Øvrig gjeld	125	912
<b>Sum annen gjeld</b>	<b>10 780</b>	<b>10 451</b>

### Note 27 - Aksjekapital og aksjeinformasjon

Aksjekapitalen utgjorde per 31.12.2023 NOK 58 mill. fordelt på 116.000 aksjer pålydende NOK 500.

Alle aksjer tilhører samme klasse og har lik stemmerett.

Alle aksjene eies av morselskapet, Vestbo BBL.

#### Egne aksjer

Selskapet har ingen beholdning av egne aksjer.

### Note 28 - Resultat pr. aksje

	2023	2022
Resultat etter skatt	8 253	3 226
<b>Sum</b>	<b>8 253</b>	<b>3 226</b>
<b>Gjennomsnittlig antall utestående aksjer</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
<b>Resultat pr aksje</b>	<b>71,15</b>	<b>27,81</b>



## Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

### Note 29 - Resultat som andel av forvaltningskapital

	2023	2022
Resultat etter skatt	8 253	3 226
<b>Sum</b>	<b>8 253</b>	<b>3 226</b>
<b>Forvaltningskapital</b>	<b>313 510</b>	<b>248 141</b>
<b>Resultat som % av forvaltningskapital</b>	<b>2,63%</b>	<b>1,30%</b>

### Note 30 - Garantier

	2023	2022
Betalingsgarantier	108 001	98 329
Andre garantier	0	0
<b>Sum garantier overfor kunder</b>	<b>108 001</b>	<b>98 329</b>

### Note 31 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet vesentlig hendelser etter balansedagen som påvirker selskapets regnskap.



## ÅRSBERETNING FOR 2023

For

### Vestbo Finans AS

(Foretaksnr. 999564321)

Vestbo Finans AS startet sin virksomhet 01.07.2013. Virksomheten drives med hovedkontor i Strandgaten 196 i Bergen. Selskapet tilbyr forskuttering og sikring av felleskostnader, kortsiktige lån/driftskreditt, og felles innskuddskonti via mellomregning. Produktene tilbys kun boligselskaper forvaltet av morselskapet Vestbo BBL.

Selskapet har nå en stabil kundemasse og hadde pr 31.12.2023 222 kunder med forskuttering og sikring av felleskostnader. Selskapet har god likviditet med over kr 126 millioner i bankinnskudd. Morselskapet har i begynnelsen av 2024 fusjonert med Haugesund Boligbyggelag (HAUBO). Dette innebærer at Vestbo Finans AS potensielt kan øke kundemassen med boligselskapene forvaltet av disse. Vestbo Finans AS har foreløpig ikke tatt stilling til hva en ønsker å gjøre i forhold til dette.

Vestbo Finans AS sin risikoklassifisering er beskrevet i note 11. Styret har lagt opp til at selskapet skal ha en hovedvekt av kunder med lav risiko. Utviklingen gjennom 2023 viser at selskapet klarer å overholde denne ambisjonen. Selskapet ser for seg at også nye kunder i all hovedsak vil være kategorisert med lav risiko. Vestbo Finans AS har historisk hatt få tap i sin portefølje. Selskapet legger til grunn at porteføljen fortsatt har lav tapsrisiko, og har tapsavsetninger i forhold til dette. Dersom kredittrisikoen skulle endre seg vil selskapet ta høyde for dette i sine avsetninger for tap.

Vestbo Finans AS er 100 % eiet av Vestbo BBL. Vestbo Finans AS skal yte sine tjenester til boligselskaper forvaltet av Vestbo BBL, og har i den sammenheng vedtatt etiske retningslinjer i henhold til standard i boligsamvirket. I tillegg har konsernet vedtatt EKTE (Endringsorientert, Kundefokusert, Troverdige, Engasjert) som sitt verdigrunnlag.

Vestbo Finans AS er morselskapet Vestbo BBL sitt redskap for å bistå sine kunder til å ha en langsiktig og god forvaltning av boligmassen. Dette til beste for boligselskapenes nåværende og fremtidige eiere. Ved å tilby forskuttering og sikring, samt kortsiktige lån i forbindelse med rehabiliteringer, bidrar Vestbo Finans AS til tryggere økonomi for det enkelte boligselskap, samt finansiering av bedre vedlikeholdte bygninger.

Vestbo Finans AS sitt styre anser Vestbo Finans AS sitt samfunnsansvar som oppfylt ved at vi tilbyr disse tjenestene til våre kunder på en etisk og god måte, samtidig som vi har nulltoleranse overfor korrupsjon eller annen økonomisk kriminalitet.

Årets regnskap er satt opp etter årsregnskapsforskriften. Dette innebærer at en fra 01.01.2020 har satt opp regnskapet etter IFRS.

Selskapet har et overskudd i 2023 på kr 8.253.470,-. Dette er en del høyere enn i 2022 og økningen skyldes det økende rentenivået i 2023, samt noe høyere utlånsnivåer. Styret anser resultatet som tilfredsstillende. Selskapet forventer et ytterligere noe bedre resultat for 2024 i og med at rentenivået fortsatt er høyere enn gjennomsnitt for 2023. Selskapets fokus er imidlertid ikke kun på å ha et best mulig økonomisk resultat, men også på å ha et godt og konkurransedyktig tilbud til selskapets kunder. Selskapet ønsker også å opprettholde et fokus på å ha lav risiko i porteføljen.



Kontantstrømoppstillingen viser at selskapet fortsatt har en god likviditet. Økning i likviditetsbeholdningen på kr 2,2 millioner i løpet av 2023 skyldes økte innlån i 2023. Med kr 128,6 millioner i bankinnskudd anser styret likviditeten som godt tilpasset selskapets virksomhet. Etter hvert som flere av selskapets kunder kommer i gang med vedlikehold/rehabiliteringer vil nok utlånene øke noe utover i året. Styret forventer dermed at selskapet vil ha noe høyere nivå på utlånene i 2024. Vestbo Finans AS har tilstrekkelig likviditet til å møte denne økningen. Vi forventer også at innlånene vil være stabile i 2024.

Av andre sentrale finansielle forholdstall er kjernekapitaldekning det viktigste. Vestbo Finans AS har et internt krav om 20 % kjernekapitaldekning. Dette på grunn av at selskapet skal være en meget solid partner for sine kunder. Ved siste årsskifte var kjernekapitaldekningen 37,07 %.

Selskapets aktiva består av kortsiktige og mellomlange lån med lav risiko til morselskapets kunder, samt bankinnskudd fordelt på flere banker. Selskapet investerer ikke i aksjer eller andre finansielle instrumenter. Selskapets virksomhet er i sin helhet finansiert gjennom egenkapital og innlån fra egne kunder. Styret anser selskapets finansielle risiko som lav og innenfor de risikorammer som styret har fastsatt.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter rettvisende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

Når det gjelder utvikling i eiendomsmarkedet vurderer styret denne som positiv. Det er for tiden lite bygging av nye boliger. Dette gjør at verdien av eksisterende boliger holder seg på et høyt nivå til tross for rente-økningene. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Styret kjenner heller ikke til forhold som har interesse for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av årsregnskapet.

Selskapets styre besto ved utgangen av meldingsåret av:

Jørgen Pedersen	-Styreleder
Eirin Liby	-Styremedlem
Hilde Anita Mykland Pihl	-Styremedlem
Trond Åge Losvik	-Styremedlem

Årsregnskapet for 2023 er oppgjort med et overskudd på kr 8.253.469,- som styret foreslår disponert slik:

<b>Konsernbidrag</b>	<b>kr 2.151.215,-</b>
<b>Til annen egenkapital</b>	<b>kr 6.102.254,-</b>

Selskapet har to ansatte. En mann og en kvinne. Det har ikke vært noen arbeidsrelaterte skader eller ulykker i 2023, og arbeidsmiljøet anses som godt.

Godtgjørelsen til selskapets ansatte skal være basert på fast lønn. Det foreligger ingen bonusordninger eller andre variable godtgjørelser, verken for ledere, kontrollansvarlige, øvrige ansatte eller tillitsvalgte. Godtgjørelser til tillitsvalgte fastsettes av generalforsamlingen.

Styret består av to menn og to kvinner. Selskapet er positiv til likestilling mellom kjønnene, og diskriminerer ikke i forhold til religion, seksuell orientering eller andre forhold.

Selskapets forretningsfører er Vestbo BBL. Selskapet driver ingen virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Selskapet har forsikring hos Gjensidige som omfatter styret i selskapet og daglig leder.



Redegjørelse ihht åpenhetsloven:

Selskapet inngår i konsernet til Vestbo BBL, og det vises til redegjørelsen som vil bli publisert på Vestbo BBL sine hjemmesider vestbo.no.

Bergen, 11. mars 2024

Jørgen Pedersen  
Styreleder

Hilde Anita Mykland Pihl  
Styremedlem

Trond Åge Losvik  
Styremedlem

Eirin Liby  
Styremedlem

Kenneth Lund Larsen  
Adm. Dir.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestbo Finans AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Finans AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better  
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 18. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestbo Finans AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: E074N-SJ8HN-HHAGF-A6VPF-EBEK4-Y66AE



# 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."

## Truls Nesslin

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-03-18 21:19:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E074N-SJ8HN-HHAGF-A6VPF-EBEK4-Y66AE

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>



**Vestbo Finans AS**

---

**Noter til regnskapet for 2023**

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**