



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 937 595 409  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBO EIENDOMSFORVALTNING AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kennet Lund Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	101 932	119 446
<b>Sum kostnader</b>		<b>101 932</b>	<b>119 446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 932</b>	<b>-119 446</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		555 315	618 063
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>555 315</b>	<b>618 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-555 315</b>	<b>-618 063</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-657 247</b>	<b>-737 509</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		-162 252
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-657 247</b>	<b>-575 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-657 247</b>	<b>-575 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	-657 247	-575 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-657 247</b>	<b>-575 257</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1 047 804	1 047 804
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 047 804</b>	<b>1 047 804</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 047 804</b>	<b>1 047 804</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>34 945 724</b>	<b>27 369 974</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5		737 509
<b>Sum fordringer</b>			<b>737 509</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 945 724</b>	<b>28 107 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 993 528</b>	<b>29 155 287</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	2 821 829	2 821 829
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 921 829</b>	<b>2 921 829</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-657 247	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-657 247</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 264 582</b>	<b>2 921 829</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			16 275
Annen kortsiktig gjeld	5	33 728 946	26 217 183
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 728 946</b>	<b>26 233 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 728 946</b>	<b>26 233 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 993 528</b>	<b>29 155 287</b>



**Vestbo Eiendomsforvaltning AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**

1 10



## Vestbo Eiendomsforvaltning AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>101 932</u>	<u>119 446</u>
Driftsresultat		<u>-101 932</u>	<u>-119 446</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>555 315</u>	<u>618 063</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-657 247</u>	<u>-737 509</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>-162 252</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-657 247</u>	<u>-575 257</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-657 247</u>	<u>-575 257</u>



## Vestbo Eiendomsforvaltning AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	1 047 804	1 047 804
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 047 804</u>	<u>1 047 804</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 047 804</u>	<u>1 047 804</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	3	<u>34 945 724</u>	<u>27 369 974</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	<u>0</u>	<u>737 509</u>
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>737 509</u>
Sum omløpsmidler		<u>34 945 724</u>	<u>28 107 483</u>
Sum eiendeler		<u>35 993 528</u>	<u>29 155 287</u>



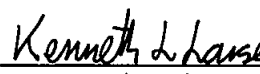
## Vestbo Eiendomsforvaltning AS

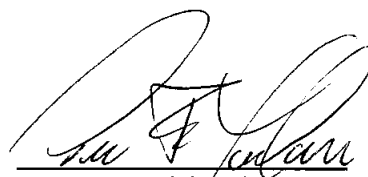
### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	<u>2 821 829</u>	<u>2 821 829</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 921 829</u>	<u>2 921 829</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>-657 247</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-657 247</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>2 264 582</u>	<u>2 921 829</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	16 275
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>33 728 946</u>	<u>26 217 183</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>33 728 946</u>	<u>26 233 458</u>
Sum gjeld		<u>33 728 946</u>	<u>26 233 458</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>35 993 528</u>	<u>29 155 287</u>

31. desember 2020  
Bergen, 8. mars 2021

  
Tore Fyllingen  
styreleder

  
Kenneth Lund Larsen  
styremedlem

  
Per Fredrik Jordan  
styremedlem

Sist innsendte årsregnskap 2019

**Styre:**  
**Styrets leder:**  
**Styremedlem:**

Tore Fyllingen  
Per Fredrik Jordan  
Kenneth Lund Larsen

Signatur

Solkanote firma tegner av styrets formann



## Vestbo Eiendomsforvaltning AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et datterselskap til VESTBO BBL. VESTBO BBL utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til: VESTBO BBL, Postboks 1947 Nordnes, 5917 Bergen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Prosjekter/varelager

Varelageret består av boligprosjekter i egenregi.

Prosjekter under planlegging er oppført i balansen til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er antatt salgspris fratrukket salgskostnader.

Prosjekter under utførelse behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Forventet tap på prosjekter kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres når prosjektet er fullført. Utført ikke fakturert produksjon inngår i beholdningen av prosjekter under utførelse.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



### Vestbo Eiendomsforvaltning AS

---

#### Noter til regnskapet for 2020

##### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0

Selskapet har ikke ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	2020
Revisjon	12 900
Andre tjenester	5 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

##### Note 3 - Varer

	2020	2019
Boligprosjekter i egenregi under planlegging	34 945 724	27 369 974

##### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	0	-162 252
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>-162 252</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-657 247	-737 509
Alminnelig inntekt	-657 247	-737 509
Mottatt konsernbidrag	0	737 509
Årets skattegrunnlag	<u>-657 247</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-657 247	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.2020	-657 247	0
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-657 247	0
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

På grunn av usikkerhet knyttet til utnyttelsen av det fremførbare underskuddet er utsatt skattefordel ikke balanseført.



## Vestbo Eiendomsforvaltning AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer (konsernbidrag)	0	737 509
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	33 728 946	26 217 183

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital 2020	Bokført verdi pr. 31.12.19
Våge Tomteselskap AS	2012	Bergen	52 %	52 %	-42 697	734 232	1 047 804

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.20

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Vestbo Bbl	100	100 %	100 %

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	2 821 829	0	2 921 829
Årsresultat	0	0	-657 247	-657 247
Egenkapital 31.12.2020	100 000	2 821 829	-657 247	2 264 582

#### Note 9 - Vurdering av effekter av Covid-19

Selskapet har ikke opplevd store effekter av Covid-19. Omfanget og varigheten av Covid-19 er fremdeles usikker, det kan derfor være en viss usikkerhet rundt hvilken innvirkning dette vil ha fremover ved vedvarende utbrudd. Styret vurderer situasjonen forløpende og gjør de tiltak som er nødvendige.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-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 Eiendomsforvaltning AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 10. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: LPEZQ-7770Z-PSGUV-21QJ5-GT5PZ-HB4ZP



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-03-10 20:21:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: LPF2Q-7770Z-PSGUV-21QJS-GT5PZ-HB4ZP

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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