



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 972 318
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEST-FINANS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ingolf Dahm
Frants Beyers veg 33
5232 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolf Sundfør Dahm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.01.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		166 621	718 906
Leieinntekter mv		5 351 145	5 347 180
Sum inntekter		5 517 766	6 066 086
Kostnader			
Lønnskostnad	1	3 670 202	3 232 210
Avskrivning på varige driftsmidler	2	489 314	694 990
Annen driftskostnad	1	2 886 352	1 695 733
Sum kostnader		7 045 867	5 622 933
Driftsresultat		-1 528 101	443 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 522 593	183 280 423
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 687 266	4 331 554
Annen renteinntekt	5	5 024 471	2 032 236
Annen finansinntekt		12 421 895	
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	3		1 115 989
Sum finansinntekter		28 656 225	190 760 202
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		2 234 966	
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		12 200 000	7 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 357	
Annen rentekostnad		10 505 524	8 746 255
Annen finanskostnad		1 500	23 000
Sum finanskostnader		25 011 347	15 969 255
Netto finans		3 644 877	174 790 947
Ordinært resultat før skattekostnad		2 116 776	175 234 101
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	2 350 909	2 828 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		-234 133	172 405 730
Årsresultat		-234 133	172 405 730



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-234 133	172 405 730
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4	5 200 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-5 434 133	172 405 730
Sum overføringer og disponeringer		-234 133	172 405 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	1 075 000	30 984 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	795 429	541 076
Sum varige driftsmidler		1 870 429	31 525 410
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	199 837 627	203 800 794
Investering i annet foretak i samme konsern	9	1	1
Lån til foretak i samme konsern	10	69 966 649	80 402 354
Investeringer i aksjer og andeler	9	16 550 000	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		286 354 276	300 753 148
Sum anleggsmidler		288 224 705	332 278 558
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 758 788	4 234 888
Andre fordringer	5	54 711 321	54 494 821
Konsernfordringer	10	230 327 469	172 403 021
Sum fordringer		288 797 579	231 132 729
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	3	14 061 012	15 435 344
Sum investeringer		14 061 012	15 435 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 596 439	56 011 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 596 439	56 011 891
Sum omløpsmidler		315 455 030	302 579 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		603 679 735	634 858 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	4	886 848	886 848
Sum innskutt egenkapital		1 731 465	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	291 045 105	296 479 237
Sum opptjent egenkapital		291 045 105	296 479 237
Sum egenkapital		292 776 570	298 210 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	249 032	1 577 519
Sum avsetninger for forpliktelser		249 032	1 577 519
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	267 308 370	286 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		267 308 370	286 000 000
Sum langsiktig gjeld		267 557 402	287 577 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 672 206	
Leverandørgjeld		54 348	26 538
Betalbar skatt	6	1 356 187	
Skyldig offentlige avgifter		272 787	237 211
Kortsiktig konserngjeld	10	16 644 084	41 045 578
Annen kortsiktig gjeld	12	4 346 150	7 760 974
Sum kortsiktig gjeld		43 345 763	49 070 301
Sum gjeld		310 903 165	336 647 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 679 735	634 858 522



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	55 873 726	209 910 968
Sum inntekter		55 873 726	209 910 968
Kostnader			
Varekostnad		11 749 111	10 467 585
Lønnskostnad	2	14 149 965	8 288 398
Avskrivning på varige driftsmidler	3	7 994 785	5 498 106
Andre driftskostnader	2	27 726 820	11 428 987
Sum kostnader		61 620 681	35 683 076
Driftsresultat		-5 746 955	174 227 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	5 470 160	506 412
Andre finansinntekter	11	12 423 035	1 115 990
Sum finansinntekter		17 893 195	1 622 402
Annen rentekostnad	8	14 667 239	9 594 682
Andre finanskostnader		2 239 849	34 820
Sum finanskostnader		16 907 088	9 629 502
Netto finans		986 107	-8 007 100
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 760 848	166 220 792
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-344 772	2 165 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 416 076	164 055 182
Årsresultat		-4 416 076	164 055 182
Minoritetsinteresser	10	-384 826	-373 955
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 031 250	164 429 137
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	10	5 200 000	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-9 231 250	164 429 137
Sum overføringer og disponeringer		-4 031 250	164 429 137



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser og varemerker	3	140 000	399 800
Sum immaterielle eiendeler		140 000	399 800
Varige driftsmidler			
Tomter, bygn. og annen fast eiendom	3,11	498 188 529	528 991 058
Driftsløsøre, inv., verktøy, kontormask	3,11	8 109 894	3 172 059
Sum varige driftsmidler		506 298 423	532 163 117
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 570 000	16 570 000
Andre fordringer	6	3 427 905	3 376 675
Sum finansielle anleggsmidler		19 997 905	19 946 675
Sum anleggsmidler		526 436 328	552 509 592
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		5 497 173	4 951 044
Sum varer		5 497 173	4 951 044
Fordringer			
Kundefordringer	7	4 592 352	4 939 620
Andre fordringer	8	59 808 110	61 174 374
Sum fordringer		64 400 462	66 113 994
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		14 061 012	15 435 344
Sum investeringer		14 061 012	15 435 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	16 062 262	58 113 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 062 262	58 113 150



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		100 020 909	144 613 532
SUM EIENDELER		626 457 237	697 123 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
Sum innskutt egenkapital		1 731 465	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	248 230 003	258 601 990
Minoritetsinteresser	10	755 912	
Sum opptjent egenkapital		248 985 915	258 601 990
Sum egenkapital		250 717 380	260 333 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	22 317 893	24 190 523
Sum avsetninger for forpliktelser		22 317 893	24 190 523
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	324 347 229	388 457 890
Annen langsiktig gjeld	12	671 011	672 008
Sum annen langsiktig gjeld		325 018 240	389 129 898
Sum langsiktig gjeld		347 336 133	413 320 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 309 496	
Leverandørgjeld	8	4 248 678	4 148 441
Betalbar skatt	4	1 527 857	153 323
Skyldige offentlige avgifter		836 762	1 118 886
Gjeld til eiere	13		5 548 222
Annen kortsiktig gjeld	8	19 480 931	12 500 376



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		28 403 724	23 469 248
Sum gjeld		375 739 857	436 789 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 457 237	697 123 124



Vest-Finans Eiendom AS

Org. nr. 921 971 318

Årsrapport 2022

Årsberetning

Konsernets årsregnskap

Selskapets årsregnskap

Revisjonsberetning



Vest-Finans Eiendom AS

Årsberetning 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Virksomheten

Vest-Finans Eiendom AS er et eiendoms-, investerings- og holdingselskap innen eiendomsutvikling, forvaltning og drift av fast eiendom. Vest-Finans Eiendom AS med tilhørende datterselskaper driver med utvikling av tomteområder og bygårder, bygging og salg av boliger, samt utleie av nærings- og bolig-eiendom mv. Konsernet største utviklings- og utbyggingsprosjekt de siste årene har vært det nye «Kulturhuset i Bergen» som åpnet høsten 2021. De første månedene av driften av kulturhuset ble imidlertid negativt påvirket av myndighetenes tiltak for å hindre smittespredning i forbindelse med koronapandemien. Dette ga betydelige negative effekter på selskapet sin virksomhet fra åpningen i september og fram til våren 2022. Med virkning fra 1.9.2022 er driften av det nye kulturhuset overtatt av en eksternt og veletablert aktør etter langsiktige leie- og driftsavtaler med selskaper i konsernet Vest-Finans Eiendom AS.

Konsernet har de siste tre årene (2021-2023) realisert en større andel av sine nærings- og boligeiendommer i sentrum av Bergen. Eiendomsdriften er derfor noe nedskalert og konsernet har i samme periode i større grad enn tidligere rettet sine kapitalplasseringer mot mer «passive» investeringer. Gevinstene ved salg av aksjer og eiendommer er opptjent i regnskapsårene 2021 og 2023, slik at regnskapsåret 2022 er et «mellomår» med svakere resultatet for selskapet og konsernet enn 2021 og 2023.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har en solid finansiell stilling ved årets utgang selv om resultatene i 2022 har vært relativt svake, se ovenfor. Konsernet eiendomsmasse i Vestre Torggaten i Bergen som har vært nytt til hotell- og restaurantvirksomhet ble solgt i 2021, og salget ga et vesentlig bidrag til den solide inntjeningen i 2021 og den stekte soliditeten ved utgangen av 2021 og 2022. Det er også i 2023 realisert større gevinster ved salg av næringseiendom og boliggårder sentralt i Bergen, som vil gi selskapet og konsernet en betydelig høyere inntjening i 2023 enn i 2022. Morselskapet og konsernet vil med sin solide finansielle stilling, fortsatt betydelige merverdier i anleggsmidler og en positiv likviditetsutvikling stå godt rustet til møte de utfordringer som næringslivet vil måtte stå overfor i de nærmeste år.

Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet hadde i 2022 en omsetning på kr 55,87 mill. sammenlignet med en omsetning på 209,91 mill. i 2021. Konsernet rapporterer et resultat før avskrivninger (EBITDA) på kr 2,25 mill. (2021: kr 179,73 mill.) og et driftsresultat (EBIT) på kr -5,75 mill. (2021: kr 174,23 mill.). Resultat før skatter (EBT) er kr - 4,76 mill. sammenlignet med en EBT på kr 166,22 mill. i 2021.

Konsernet har per 31.12.2022 bokførte eiendeler på kr 626,46 mill. (31.12.2021: 697,12 mill.), hvorav tomter og eiendommer har en bokført verdi på kr 498,19 mill. (31.12.2021: kr 528,99 mill.). Konsernet har en bokført egenkapital per 31.12.2022 på kr 250,72 mill., sammenlignet med kr 260,33 mill. per 31.12.2021.

Som det fremgår ovenfor, var 2022 et «mellomår» rent driftsmessig. Gevinster ved overlevering og salg av eiendommer ble tidsmessig og i sin helhet forskjøvet til regnskapsåret 2023. I tillegg har større nærings-eiendommer i sentrum av Bergen vært under videreutvikling og ombygging, slik at leieinntektene har vært noe redusert og først når et normalnivå i 2023-2024. Det er også tatt noe tap i forbindelse med avvikling av drift i egen regi av driftsselskapet Kulturhuset i Bergen AS i forbindelse med at leiekontrakt og driftsavtale ble overført til en ny og velrenommert aktør i bransjen.



Vest-Finans Eiendom AS

Årsberetning 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sandfær Dahm
2024-01-15

Morselskapet Vest-Finans Eiendom AS hadde i 2022 et resultat før skattekostnad på 2,12 mill. mot kr 175,23 mill. i 2021. Det sterke resultatet i morselskapet i 2021 var i hovedsak knyttet til en vesentlig økning i finansinntektene etter salg av samtlige aksjer i hotell- og restaurantselskapet Vestre Torvgate AS, samt salg av et datterselskap med et større boligprosjekt under utvikling. Resultatet i morselskapet i 2022 er i tillegg noe negativt påvirket av nedskrivninger av aksjer ved terminering av drift i egen regi av «Kulturhuset» og mindre nedskrivninger ved verdijustering av en eiendom.

Den bokførte egenkapitalen i morselskapet per 31.12.2022 var kr 292,78 mill. mot kr 298,21 mill. ved utgangen av forrige år. Egenkapitalens andel av morselskapets total kapital var per 31.12.2022 på 49 % (31.12.2021: 47 %).

Konsernets plan- og utviklingsarbeider for flere større utbyggingsprosjekter innen bolig, bl.a. på Askøy og i Øygarden er nå i all hovedsak ferdigstilt. Disse prosjektene er for alle vesentlige forhold ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging når markedsforhold mv. ligger til rette for dette.

Det er i 2023 realisert større gevinster ved salg av nærings eiendom og boliggårder sentralt i Bergen. Sammen med en normal, god driftsituasjon for øvrig vil dette medføre at selskapet og konsernet vil ha en betydelig høyere omsetning og inntjening i 2023 enn i 2022.

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarerhandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. De tre selskapene hadde identiske eierforhold og fusjonen ble gjennomført etter kontinuitetsprinsippet som innebærer at eiendeler og gjeld videreføres til bokførte verdier. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investerings-mulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Finansiell risiko

Konsernet besitter ved utgangen av 2022 fortsatt en betydelig eiendomsmasse bestående av tomter for boligutbygging, nærings eiendom og bygårder. Eiendomsmassen har vesentlige merverdier utover de bokførte verdier og vil bidra til at konsernet vil ha en relativ stor finansiell handlekraft. Deler av eiendomsmassen i sentrum av Bergen er solgt med overlevering i 2023, og har gitt større gevinster og kapitalfrigjøring. Konsernets politikk er at rentene på eventuell langsiktig finansiering ikke skal bindes. Selskapet kan da nyte godt av rimelig finansiering i det kortsiktige rentemarkedet, men har det siste året vært eksponert for høyere finansiell risiko på grunn av at markedsrentene har vist en signifikant økning. Det nyttes dog rentebytteavtaler (renteswap) fra flytende til faste renter for å redusere renteeksponeringen nå dette vurderes som hensiktsmessig. Selskapet og konsernet har ingen valutagjeld av betydning og det vesentlige av innkjøp skjer i norske kroner

Konsernet ved morselskapet inngikk i juli 2021 rentebytteavtaler («renteswap») hvor den flytende renten byttes mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrentene. Økningen i markedsrentene tiltok utover i 2022, slik at ledelsen valgte å gjennomføre en førtidig terminering av rentebytteavtalene medio juni 2022. Termineringer av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medførte en realisert på gevinst på vel kr 6,0 mill. for selskapet og konsernet, som er inntektsført i 2022.



Vest-Finans Eiendom AS

Årsberetning 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Konsernet har ingen dominerende kunder i bedriftsmarkedet og virksomheten knyttet til utleie av næringseiendom retter seg i stor grad mot detaljhandel, i hovedsak innen dagligvarer og byggevarer. Konsernet virksomhet innen utleie, utbygging og salg av boligeiendom har de siste årene hatt en positiv utvikling, men kan bli noe negativt påvirket av høye markedsrenter i det kortere bildet. Samlet sett vurderes likevel konsernets markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Andre forhold

Det har i 2023 vært en sterk positiv inntjening for selskapet og konsernet. Dette skyldes i hovedsak at det i 2023 er realisert større gevinster ved salg av næringseiendom og boliggårder sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet hatt en stabil, god driftssituasjon. Etter fullførelsen av det store utbyggingsprosjektet «Kulturhuset i Bergen» våren 2022, har det ikke vært gjort tilsvarende store, nye investeringer innen eiendomsvirksomheten. Samlede investeringer i Bergen Kulturhus AS er kr 109,0 mill. Det er dog investert relativt betydelige beløp i utbygging av nye lydstudioer i datterselskapet Strandgaten 62 AS, hvor noen av byens fremste musikkprodusenter flyttet inn som leietakere i 2023.

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets og konsernets resultat og stilling, utover det som er redegjort for ovenfor.

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

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor selskapet og tredjepersoner, jfr. regnskapsloven 3-3a., 11. ledd.

Forskning og utvikling

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

Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2022 har det ikke vært sykefravær av vesentlig betydning i Vest-Finans Eiendom AS og konsernet. Det er ikke rapportert om skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Likestilling

Av morselskapets 4 årsverk var 1,2 årsverk utført av kvinner. I konsernet var 8 årsverk av til sammen 18 årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og to menn og selskapets styreleder er mann. Styret har ut fra en vurdering av selskapets og konsernets aktiviteter og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling, men ledelsen legger vekt på at det skal være full og reell likestilling mellom kvinner og menn på arbeidsplassen. Ledelsen vil søke å øke kvinneandelen ved fremtidige ansettelser. Det legges også vekt på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling av ansatte eller ved ansettelser knyttet til etnisitet, religion, livssyn eller funksjonsnedsettelse mv.



Vest-Finans Eiendom AS

Årsberetning 2022

 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

 BankID Signing
Øyvinn Nydal Dahm
2024-01-15

 BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Ytre miljø

Virksomheten påvirker det ytre miljø i liten grad. Det er innført kildesortering og avfallsplaner mv. som er vanlige for selskapets og konsernets eiendommer og byggeplasser mv.

Bergen, 15. januar 2024

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styremedlem

Øyvinn Nydal Dahm
Styremedlem



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet



Konsernets resultatregnskap for 2022

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	55 873 726	209 910 968
Sum driftsinntekter		55 873 726	209 910 968
Driftskostnader			
Varekostnad		11 749 110	10 467 585
Lønnskostnad	2	14 149 965	8 288 398
Avskrivning på varige driftsmidler	3	7 994 785	5 498 106
Andre driftskostnader	2	27 726 820	11 428 987
Sum driftskostnader		61 620 681	35 683 076
DRIFTSRESULTAT		-5 746 955	174 227 892
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Andre finansinntekter	11	12 423 035	1 115 990
Annen renteinntekt	8	5 470 160	506 412
Sum finansinntekter		17 893 195	1 622 402
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	8	14 667 239	9 594 682
Andre finanskostnader		2 239 849	34 820
Sum finanskostnader		16 907 089	9 629 502
NETTO FINANSPOSTER		- 986 107	8 007 100
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		- 4 760 848	166 220 792
Skattekostnad på ordinært resultat	4	- 344 773	2 165 610
ORDINÆRT RESULTAT		- 4 416 076	164 055 182
ÅRSRESULTAT		- 4 416 076	164 055 182
Minoritetsandel av resultat	10	- 384 826	- 373 955
OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.			
Tilleggsutbytte	10	5 200 000	0
Overføringer til annen egenkapital	10	- 9 616 076	164 055 182
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		- 4 416 076	164 055 182



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfar Dahm
2024-01-15

Konsernets balanse pr 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter lisenser o.l.	3	140 000	399 800
Sum immaterielle eiendeler		140 000	399 800
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,11	498 188 529	528 991 058
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormask.	3,11	8 109 894	3 172 059
Sum varige driftsmidler		506 298 423	532 163 117
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 570 000	16 570 000
Andre fordringer	6	3 427 905	3 376 675
Sum finansielle anleggsmidler		19 997 905	19 946 675
SUM ANLEGGSMIDLER		526 436 329	552 509 592
OMLØPSMIDLER			
Varer		5 497 173	4 951 044
Fordringer			
Kundefordringer	7	4 592 352	4 939 620
Andre fordringer	8	59 808 110	61 174 374
Sum fordringer		64 400 461	66 113 994
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		14 061 012	15 435 344
Sum investeringer		14 061 012	15 435 344
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	16 062 262	58 113 150
SUM OMLØPSMIDLER		100 020 908	144 613 532
SUM EIENDELER		626 457 237	697 123 124



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15
BankID Signing
Øyvinn Nydal Dahm
2024-01-15
BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Konsernets balanse pr 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
Sum innskutt egenkapital		1 731 465	1 731 465
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	10	248 985 914	258 601 990
Sum annen egenkapital		248 985 914	258 601 990
SUM EGENKAPITAL		250 717 380	260 333 455
Minoritetsandel av resultat	10	- 755 912	- 371 086
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		0	0
Utsatt skatt	4	22 317 893	24 190 523
Sum avsetning for forpliktelser		22 317 893	24 190 523
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	324 347 229	388 457 890
Annen langsiktig gjeld	12	671 011	672 008
Sum annen langsiktig gjeld		325 018 240	389 129 898
SUM LANGSIKTIG GJELD		347 336 133	413 320 421
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 309 496	0
Leverandørgjeld	8	4 248 678	4 148 441
Betalbar skatt	4	1 527 857	153 323
Skyldig offentlige avgifter		836 762	1 118 886
Utbytte		0	0
Gjeld til eiere	13	0	5 548 222
Annen kortsiktig gjeld	8	19 480 931	12 500 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 403 724	23 469 248
SUM GJELD		375 739 857	436 789 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 457 237	697 123 124

Bergen, 15. januar 2024

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styremedlem

Øyvinn Nydal Dahm
Styremedlem



Vest-Finans Eiendom AS

Konsernets kontantstrømoppstilling

	2 022	2 021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2 022	2 021
Resultat før skattekostnad	-4 760 848	166 220 792
Periodens betalte skatter	-153 323	9 000 374
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-162 444 112
Ordinære avskrivninger	7 994 785	5 498 106
Endring varelager	-546 129	4 817 098
Endring kundefordringer	347 268	6 261 468
Endring andre kortsiktige fordringer	1 366 264	-12 883 374
Endring leverandørgjeld	100 237	1 293 671
Endring i kortsiktig gjeld	1 150 210	5 877 423
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	592 816	-2 496 332
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 091 280	21 145 114
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto innbetalinger ved salg av anleggsmidler	92 535 605	169 201 054
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-74 999 071	-39 662 471
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	1 374 332	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler		-30 400 000
Utbetalinger ved investering i finansaktiva		-14 339 994
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	18 910 866	99 138 583
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	384 000 000	368 000 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-448 110 661	-493 831 646
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	2 309 496	0
Netto endring langsiktige fordringer	-52 230	-2 225 885
Kontanteffekt ved tingsinnskudd ved fisjon		0
Utbetaling av utbytte	-5 200 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-67 053 394	-128 057 531
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-42 051 249	-7 773 834
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	58 113 510	65 887 344
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16 062 261	58 113 510
Beholdning består av:		
Bundne bankinnskudd	150 383	456 305
Øvrige bankinnskudd	15 911 879	57 657 205
Tilleggsopplysninger		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	2 000 000	2 000 000



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk, herunder norske regnskapsstandarder.

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

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

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Andeler i tilknyttet selskap

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

Varebeholdninger

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

Fordringer

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

Noter for Vest-Finans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 921 972 318



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Anleggskontrakter

Inntekter på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften (løpende avregning). Kostnader knyttet til anleggskontraktene kostnadsføres etter sammenstillingsprinsippet. Prosjektfortjenesten som inntektsføres i året vil således reflektere den utførte produksjonen. Dersom en kontrakt forventes å gi tap, avsettes det for nettokostnaden ved den gjenværende produksjon (full tapsavsetning).

Prosjekter i egen regi

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

Egne investeringsarbeider

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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

Utenlandsk valuta

Bankinnskudd, fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap klassifiseres som finansposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørlegger tjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022



Note 1 – Salgsinntekter

Konsernets kjernevirksomhet er forvaltning, drift og utleie av nærings- og boligeiendommer hovedsakelig i bergensområdet og omkringliggende kommuner. I tillegg har konsernet hatt et større boligprosjekt i sentrum av Bergen under utbygging og salg fram til og med 2022.

Salgsinntekter kan fordeles som følger på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2022	2021
Salg av boliger	4 800	21 033
Leieinntekter mv.	33 243	26 434
Salgsinntekter, gevinster mv.	17 831	162 444
Sum	55 874	209 911

Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2022	2021
Lønninger mv.	12 136	7 218
Arbeidsgiveravgift	1 795	1 043
Pensjonskostnader	187	79
Andre ytelser	32	-52
Sum	14 150	8 288

Samlede årsverk i morselskapet var 4 i 2022, mens det var sysselsatt 18 årsverk i konsernet i 2022. Det er utbetalt kr 980 973 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2022.

Selskapet har i 2022 pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder/styrets leder eller styremedlemmer har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder/styrets leder. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 222 210 for revisjon og kr 201 719 for andre tjenester, herunder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger, samt omstruktureringer mv.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Konsesjoner, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	609 274 842	3 587 953	416 700	613 279 495
Reklassifiseringer inng. balanse	- 583 173	- 10 000		- 593 173
+Tilgang	67 830 176	7 168 895		74 999 071
-Avgang	-106 753 351	-1 807 572	- 276 700	-108 827 623
+Oppskrivning				0
Anskaffelseskost 31.12.	569 768 494	8 949 276	140 000	578 857 770
Akk. avskrivninger 1.1.	80 139 516	432 793		80 716 578
+Ordinære avskrivninger	7 271 997	689 189	33 600	7 994 785
-Avgang ordinære avskrivninger	-15 975 817	-282 600	-33 600	-16 292 018
Akk. avskrivninger 31.12.	71 127 043	839 382	0	72 419 346
Bokført verdi 31.12.	498 188 529	8 109 894	140 000	506 438 423
Årets ordinære avskrivninger	7 271 997	689 189	33 600	7 994 786
Økonomisk levetid	50 år	3-10 år	5 år	

Konsernets næringseiendommer avskrives basert på en teknisk/økonomisk levetid på 50 år. Konsernets boligeiendommer vurderes ikke å ha verdifall i overskuelig fremtid og er ikke gjenstand for ordinære avskrivninger. Tomter avskrives ikke.

Konsernets tilganger og avganger i 2022 er påvirket av fisjon av eiendommer fra Vest Finans Eiendom AS og Nydal Eiendom AS til Marken Eiendom AS. Utover dette har det vært investert i Strandgaten 62 AS (5,2 mill.) og i Bergen Kulturhus AS (12,8 mill.). Samlede investeringer i det nye Kulturhuset ved årets utgang er på kr 109,0 mill.

En parsell av eiendommen gnr. 41, bnr. 10 i Bergen ble ervervet i mars 2011 for en kjøpesum stor kr 1 075 000. Hjemmelen til denne eiendommen innehas av selskapets eiere Yngvill Nydal og Ingolf Sundfør Dahm.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15 BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15 BankID Signing
Ingolf Sundfar Dahm
2024-01-15

Note 4 – Skattekostnad og utsatt skatt

Årets skattekostnad:

	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt i årets resultat i konsernet	1 527 857	153 323
For lite avsatt for forrige år	- 2	19 959
Utsatt skatt	- 1 872 628	1 992 328
Skattekostnad ordinært resultat	- 344 773	2 165 610

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	1 527 857	153 323
For lite avsatt for forrige år	0	0
Sum	1 527 857	153 323

Utsatt skatt i balansen:

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

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mv.:

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	78 673 312	84 403 900	- 5 730 588
Tilvirkningskontrakter	0	0	0
Varebeholdning	- 1 361 634	- 1 361 634	0
Utestående fordringer	- 809 132	- 395 902	- 413 230
Gevinst- og tapskonto	1 571 359	4 096 654	- 2 525 295
Andre midlertidige forskjeller	917 992	1 376 000	- 458 008
Sum midlertidige forskjeller	78 991 897	88 119 018	- 9 127 121
Underskudd til fremføring	- 6 160 987	- 7 756 459	1 595 472
Grunnlag utsatt skatt	72 830 910	80 362 559	- 7 531 649
Utsatt skatt herav (22 %)	16 022 800	17 679 763	- 1 656 963
Utsatt skatt på merverdier	6 295 094	6 510 759	- 215 665
Avgang utsatt skatt på merverdier v/salg	0	0	0
Sum utsatt skatt per 31.12.	22 317 893	24 190 523	- 1 872 628
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet (inntektsføring)			- 1 872 628



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfar Dahm
2024-01-15

Note 5 – Aksjer mv.

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balansført verdi
Investeringer i aksjer og andeler:			
Skillebekk Garasjer AS	8,3	550 000	550 000
Begna Bruk AS	12,6	16 000 000	16 000 000
Sum		16 550 000	16 550 000

Skillebekk Garasjer AS hadde i 2022 et overskudd etter skatt på kr 13 000 og en bokført egenkapital per 31.12.2022 på kr 1 710 000. Begna Bruk AS hadde i 2022 et overskudd etter skatt på kr 42 227 000 og en bokført egenkapital per 31.12.2022 på kr 142 049 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden.

Note 6 – Andre langsiktige fordringer

Konsernets langsiktige fordringer forfaller senere enn ett år etter 31.12.2022.

Av andre langsiktige fordringer utgjør fordring mot aksjonærer kr 3 192 722. Fordringen er innenfor utbyttegrunnlaget og er betryggende sikret. Fordringen mot aksjonær renteberegnes basert på markedsmessige betingelser. Det vises for øvrig til note 13.

Av andre langsiktige fordringer utgjør kr 199 700 andel av fordringer mv. i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

Note 7 – Kundefordringer

Konsernet har ingen opptjente kontraktsinntekter for prosjekter under utførelse per 31.12.2022.

Note 8 – Mellomværende med nærstående selskaper

Selskapet har per 31.12.2022 følgende kortsiktige fordringer mot nærstående selskaper (tall i NOK):

Vest-Finans Invest AS	24 423 636
Paradisalleen AS	11 543 800
Vestre Torvgate AS	9 373 481
Nydal Bolig AS	8 518 246
<u>Nydal Bygg Eff. AS</u>	<u>2 400 000</u>
Sum fordringer	56 259 163

Av annen kortsiktig gjeld, gjelder kr 391 014 gjeld til nærstående selskap.

Fordringene gjelder i hovedsak kreditt med vanlige løpetid i forbindelse med eiendomssalg ved omstrukturering av eierskap innenfor den gruppe av selskaper Vest-Finans Eiendom AS tilhører. Avtalene er inngått som ledd i selskapets ordinære virksomhet og er grunnet på vanlige forretningsmessige vilkår i bransjen. Sikkerheter er også etablert etter en ordinær forretningsmessig vurdering.

Mellomværende med foretak i sammen konsern og gruppe med nærstående selskaper renteberegnes basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsbasert margin.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022



Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Av konsernets bankinnskudd på kr 16 062 262 per 31.12.2022 utgjør bundne skattetrekkinnskudd kr 150 369 og dekker ansvaret for skyldig skattetrekk ved årets utgang.

Note 10 – Eierforhold, selskapskapital mv.

Morselskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 844,617. Samlet aksjekapital utgjør kr 844 817. Selskapet har kun én aksjeklasse.

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

Årets endring i egenkapitalen: - 9 616 076

	Aksjekapital	Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
EK pr. 1.1	844 617	886 848	258 601 990	260 333 455
Årets resultat			(4 416 076)	(4 416 076)
Avsatt utbytte			(5 200 000)	(5 200 000)
EK 31.12	844 617	886 848	248 985 914	250 717 380

Minoritetsinteresser:

Av årets resultat i konsernet utgjør minoritetsinteresser et underskudd på 384 826. Minoritetsinteressen av konsernet egenkapital per 31.12.2022 er negativ med kr 755 912. Minoritetsinteressen oppstod i 2022 og er inkludert som negative elementer i annen egenkapital i tabellen ovenfor.

Note 11 – Pantelån og sikkerhetstillelser mv.

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2022	2021
Pantelån	324 347	388 458
Konsernkontokreditt	2 309	0
Byggelånskreditt	0	0
Sum	326 656	388 458

Bokført verdi av pantesikrede eiendeler:

(tall i kr 1 000)	2022	2021
Tomter, bygninger mv.	498 189	520 555
Driftsløsøre, inventar mv.	8 110	3 172
Varebeholdninger, prosjekter	5 497	4 951
Fordringer	0	0
Sum	511 796	528 678

Konsernet har en konsernkontoavtale med en bevilget kreditt stor kr 2 000 000. Datterselskapene som deltar i konsernkontoavtalen, har hver avgitt selvskyldnerkausjoner pålydende kr 2 000 000 overfor banken.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 11 – Pantelån og sikkerhetstillelser, finansielle derivater mv. (forts.)

Av selskapets gjeld forfaller ca. kr 2,3 mill. senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Det alt vesentlige av bankgjeld som er klassifisert som langsiktige pantelån løper som kortsiktige markedslån som har forfall i 2023, men forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelse innenfor de etablerte og avtalte finansielle rammer.

Rentebytteavtaler (renteswap):

Konsernet hadde følgende rentebytteavtaler per 31.12.2021:

Instrument	Beløp	Startdato	Utløpsdato	Mottar	Betaler
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2026	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,78 %
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2029	NIBOR 3 mnd.	Fast 1,88 %

Økningen i markedsrentene tiltok utover i 2022, slik at selskapet ledelse valgte å gjennomføre en førtidig terminering av begge rentebytteavtalene i medio juni 2022. Termineringen av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medførte en realisert regnskapsmessig gevinst for selskapet på kr 6,4 mill. som er inkludert i andre finansinntekter.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble for noen år siden refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS.

For selskapets lån og kreditter er det således også pant i datterselskapers eiendommer og driftstilbehør. Datterselskapene har også stillet selvskyldnerkausjoner for sin deltakelse i konsernets konsernkotokreditt på kr 2,0 mill.

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 mill. overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 53,0 mill.

Etter kredittavtalen med banken skal den totale finansiering av utleieeiendommer ikke overstige en LTV-ratio på 65 %. (Loan-to-Value ratio = lån i forhold til takstverdi).

Note 12 – Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld på kr 671 010 gjelder andel av langsiktig gjeld i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.


Note 13 – Gjeld til eiere

Kortsiktig innlån fra selskapets eiere utgjorde kr 5 547 185 per 31.12.2021 og er per 31.12.2022 kr 0. Lån fra eiere til selskapet renteberegnes etter gjeldende skatteregler (maksimal skjermingsrente).



 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

 BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

 BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Vest-Finans Eiendom AS

Org.nr. 921972318

Morselskapets årsregnskap for 2022

Resultat, balanse og noter



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15
BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15
BankID Signing
Ingolf Sundfer Dahm
2024-01-15**Morselskapets resultatregnskap**

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		166 621	718 906
Leieinntekter mv		5 351 145	5 347 180
Sum driftsinntekter		5 517 766	6 066 086
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	3 670 202	3 232 210
Avskrivning på varige driftsmidler	2	489 314	694 990
Annen driftskostnad	1	2 886 352	1 695 733
Sum driftskostnader		7 045 867	5 622 933
DRIFTSRESULTAT		(1 528 101)	443 153
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	3	0	1 115 989
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 522 593	183 280 423
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		7 687 266	4 331 554
Annen renteinntekt	5	5 024 471	2 032 236
Annen finansinntekt	6	12 421 895	0
Sum finansinntekter		28 656 225	190 760 202
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		2 234 966	0
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		12 200 000	7 200 000
Rentekostn. til foretak i samme konsern		69 357	0
Annen rentekostnad		10 505 524	8 746 255
Annen finanskostnad		1 500	23 000
Sum finanskostnader		25 011 347	15 969 255
NETTO FINANSPOSTER		3 644 877	174 790 947
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 116 776	175 234 101
Skattekostnad på ordinært resultat	7,8	2 350 909	2 828 370
ORDINÆRT RESULTAT		(234 133)	172 405 730
ARSRESULTAT		(234 133)	172 405 730
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	4	5 200 000	0
Avgitt konsernbidrag		(0)	(0)
Overføringer annen egenkapital	4	(5 434 133)	172 405 730
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(234 133)	172 405 730

Årsregnskap for Vest-Finans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 921972318



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15
BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15
BankID Signing
Ingolf Sundfer Dahm
2024-01-15

Morselskapets balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	1 075 000	30 984 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	795 429	541 076
Sum varige driftsmidler		1 870 429	31 525 410
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	199 837 627	203 800 794
Investeringer i foretak i samme konsern	9	1	1
Lån til foretak i samme konsern	10	69 966 649	80 402 354
Investeringer i aksjer og andeler	9	16 550 000	16 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		286 354 276	300 753 148
SUM ANLEGGSMIDLER		288 224 705	332 278 558
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		3 758 789	4 234 888
Fordringer på konsernselskap	10	230 327 469	172 403 021
Andre fordringer	5	54 711 321	54 494 821
Sum fordringer		288 797 579	231 132 729
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	3	14 061 012	15 435 344
Sum investeringer		14 061 012	15 435 344
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 596 439	56 011 891
SUM OMLØPSMIDLER		315 455 030	302 579 964
SUM EIENDELER		603 679 735	634 858 522



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15
BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15
BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15**Morselskapets balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	4	886 848	886 848
Sum innskutt egenkapital		1 731 465	1 731 465
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	291 045 105	296 479 237
Sum opptjent egenkapital		291 045 105	296 479 237
SUM EGENKAPITAL		292 776 570	298 210 702
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	249 032	1 577 519
Sum avsetning for forpliktelser		249 032	1 577 519
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	267 308 370	286 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		267 308 370	286 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		267 557 402	287 577 519
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 672 206	0
Leverandørgjeld		54 348	26 538
Betalbar skatt	7	1 356 187	0
Skyldig offentlige avgifter		272 787	237 211
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	16 644 084	41 045 578
Annen kortsiktig gjeld	12	4 346 150	7 760 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 345 763	49 070 301
SUM GJELD		310 903 165	336 647 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 679 735	634 858 522

Bergen, 15. januar 2024

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder

Yngvill Nydal
Nestleder/daglig leder

Øyvin Nydal Dahm
Styremedlem



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2 022	2 021
Resultat før skattekostnad	2 116 776	175 234 101
Periodens betalte skatter	0	-8 980 549
Resultatført konsernbidrag	-3 522 593	-14 694 956
Gevinst ved salg av anleggsaksjer		-168 585 466
Gevinst ved salg av driftsmidler		-28 334
Ordinære avskrivninger	489 314	694 990
Nedskrivning av anleggsmidler	12 200 000	7 200 000
Endring kundefordringer	476 099	-4 128 273
Endring leverandørgjeld	27 810	-52 682
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-3 595 748	5 540 008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 191 658	-7 801 161
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	29 514 667	388 392
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-349 000	-429 272
Netto innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		169 201 054
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler		-30 400 000
Utbetaling/innbetaling ved investering/salg i markedsbaserte fin:	1 374 332	-14 339 994
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	30 539 999	124 420 180
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved optak av ny langsiktig bankgjeld	302 000 000	286 000 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-320 691 630	-411 455 602
Utbetaling ved økning langsiktige utlån konsern		25 576 221
Ut/innbetaling ved endring i fordringer nærstående selskap		-18 956 427
Ut/innbetaling ved endring av kortsiktige/langsiktive utlån konsern	-58 661 107	-44 329 727
Utbetaling ved reduksjon av kortsiktige innlån konsern	-576 788	-6 831 611
Netto innbetaling av konsernbidrag	982 415	44 361 596
Utbetaling av utbytte	-5 200 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-82 147 110	-125 635 550
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-43 415 452	-9 016 531
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	56 011 891	65 028 422
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	12 596 439	56 011 891
Beholdning består av:		
Bundne bankinnskudd	150 369	133 617
Frie bankinnskudd	12 446 070	55 878 274
Tilleggsopplysninger		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	2 000 000	2 000 000



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

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

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

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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

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

Driftsinntekter og kostnader

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



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

 BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

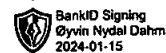
 BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Fusjon med Vest-Finans og Vest-Finans Invest AS i 2023

Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS er ved en fusjon som ble gjennomført i desember 2023 innfusjonert i Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap. Vest-Finans AS (konsern) har drevet med bygging og salg av boliger, byggmester- og vaktmestertjenester, byggevarehandel, rørleggertjenester samt restaurantdrift, mens Vest-Finans Invest AS er et investerings- og restaurantselskap. Formålet med fusjonen er å samle eierskap og ressurser i ett selskap og ett konsern for å optimalisere inntjeningen, redusere kostnadene og styrke investeringsmulighetene, herunder verdiene til aksjonærene. Det nye selskapet og konsernet vil ha en sterk inntjening i 2023 og en svært solid finansiell stilling ved utgangen av regnskapsåret. I det de overdragende selskaper Vest-Finans AS og Vest-Finans Invest AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fusjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskapers egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fusjonen.



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets noter 2022****Note 1 - Lønn og godtgjørelser mv.**

	I år	I fjor
Lønn	3 118 898	2 719 477
Arbeidsgiveravgift	451 544	406 435
Pensjonskostnader	67 390	52 645
Andre lønnsrelaterte ytelser	32 369	53 653
Totalt	3 670 202	3 232 210

Det har vært 4 hel- og deltidsansatte ansatte i selskapet i 2022. Det er utbetalt kr 980 973 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2022.

Selskapet har etablert pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder/styrets leder. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret.

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

	I år	I fjor
Revisjon	60 000	60 000
Bistand med årsregnskap, konsernoppgjør og annet	60 000	40 000
Totalt	120 000	100 000

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 075 000	586 324	39 661 324
+ Tilgang	0	349 000	349 000
- Avgang	38 000 000	0	38 000 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 075 000	935 324	2 010 324
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8 090 667	45 247	8 135 914
+ Ordinære avskrivninger	394 666	94 648	489 314
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	8 485 333	0	8 485 333
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	139 895	139 895
Balanseført verdi pr 31/12	1 075 000	795 429	1 870 429
Prosentstørrelse for ord.avskr	2-2	14-20	

En parsell av eiendommen gnr. 41, bnr. 10 i Bergen ble ervervet i mars 2011 for en kjøpesum stor kr 1 075 000. Hjemmelen til denne eiendommen innehas av selskapets eiere Yngvill Nydal og Ingolf Sundfør Dahm.

Boligseksjonen i Marken 3 i Bergen med tilhørende tomt er overført til Marken Bolig AS i forbindelse med fisjon i 2022.



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 3 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av finansielle plasseringer som omsettes i et regulert marked og har god eierspredning og likviditet.

	I år	I fjor
Balanseført verdi per 31.12.	14 061 012	15 435 344
Anskaffelseskost per 31.12.	14 319 355	14 319 355

Note 4 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 844,617, samlet aksjekapital utgjør kr 844 617. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Yngvill Nydal	500
Ingolf Sundfør Dahm	500

Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	844 617	0	297 366 085	298 210 702
-Til årets resultat			-234 133	-234 133
+/-Andre transaksjoner:	0	0	-5 200 000	-5 200 000
Pr 31.12.	844 617	0	291 931 953	292 776 570

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	2 116 776
Skattekostnad	2 350 909
Årets resultat	-234 133

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	5 434 133
Til disposisjon	5 200 000

Disponeringer

Tilleggsutbytte	5 200 000
Sum disponert	5 200 000

Mottatt konsernbidrag

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	3 522 593
Skattepliktig konsernbidrag	3 522 593

Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	10 560 042
Fradragsberettiget konsernbidrag	10 560 042

Noter for Vest-Finans Eiendom AS


Organisasjonsnr. 921972318



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

 BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

 BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 5 - Andre fordringer

Selskapet har per 31.12.2022 følgende kortsiktige mellomværende med nærstående selskaper (tall i NOK):

Vest-Finans Invest AS	24 423 636
Paradisalleen AS	11 543 800
Vestre Torvgate AS	9 373 481
Nydal Bolig AS	8 518 246

Fordringene gjelder kreditt med vanlige løpetid i forbindelse med eiendomssalg ved omstrukturering av eierskap innenfor den gruppe av selskaper Vest-Finans Eiendom AS tilhører. Avtalene er inngått som ledd i selskapets ordinære virksomhet og er grunnet på vanlige forretningsmessige vilkår i bransjen. Sikkerheter er også etablert etter en ordinær forretningsmessig vurdering. Mellomværende med nærstående selskaper renteberegnes basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsbasert margin.



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 6 - Pantelån og garantier mv.

Pantstillelser og garantier:

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Pantelån	251 308 370	286 000 000
Næringslån	16 000 000	
Sum	267 308 370	286 000 000

Bokført verdi pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger	1 075 000	30 984 333
Motorvogner	0	0
Sum	1 075 000	30 984 333

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper som kortsiktige markedslån med forfall i 2023, men forlenges etter avtale med banken innenfor etablerte og avtale finansielle rammer. . Lånet fornyes årlig. Næringslån er innfridd i 2023.

Rentebytteavtaler (renteswap):

Selskapet hadde følgende rentebytteavtaler per 31.12.2021

Instrument	Beløp	Startdato	Utløpsdato	Mottar
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2026	NIBOR 3 mnd. Fast 1,78%
Renteswap	NOK 50 mill.	02.07.2020	02.07.2029	NIBOR 3 mnd. Fast 1,88%

Økningen i markedsrentene har tiltatt utover i 2022, slik at selskapet ledelse har valgt å gjennomføre en førtidig terminering av begge rentebytteavtalen i medio juni 2022. Termineringen av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medført en realisert regnskapsmessig gevinst for selskapet på kr 6,4 mill.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble for noen år siden refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS.

For selskapets lån og kreditter er det således også pant i datterselskapers eiendommer og driftstilbehør. Datterselskapene har også stillet selvskyldnerkausjoner for sin deltakelse i konsernets konsernkotokreditt på kr 2,0 mill.

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 mill. overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 53,0 mill.

Etter kredittavtalen med banken skal den totale finansiering av utleieeiendommer ikke overstige en LTV-ratio på 65 %. (Loan-to-Value ratio = lån i forhold til takstverdi).



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 7 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 116 776
+ Permanente og andre forskjeller	5 046 582
+ Endring i midlertidige forskjeller	6 038 576
+ Mottatt konsernbidrag	3 522 593
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	16 724 528
- Ytet konsernbidrag	10 560 042
= Inntekt	6 164 486

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	3 679 396
= Sum betalbar skatt	3 679 396
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 328 487
= Ordinær skattekostnad	2 350 909
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	3 679 396
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-2 323 209
= Betalbar skatt i balansen	1 356 187

Note 8 - Utsatt skatt


Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	163 476	5 909 928
+/- Fordringer/gjeld etter fordringsmodellen	0	5 396 654
+ Utestående fordringer	-200 000	-199 999
+ Gevinst- og tapskonto	1 168 491	1 460 614
= Grunnlag utsatt skatt	1 131 967	12 567 197
Utsatt skatt	249 032	1 577 519



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

 BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15 BankID Signing
Øyvin Nydal Dahm
2024-01-15 BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15**Note 9 - Investeringer i datterselskap**

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

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

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat etter skatt	Bokført EK 31.12.
Nydal Eiendom AS	100	100	- 3 771 085	28 553 597
Lindås Eiendom AS	100	100	797 309	1 441 531
Strandgaten 62 AS	100	100	- 348 806	6 047 323
Strandgaten 195 AS	100	100	835 325	19 212 793
Bergen Kulturhus AS	100	100	34 614	37 343 706
Skansen Panorama AS	100	100	68 917	3 783 677
Sol AS	100	100	622 982	3 274 254
Blomvågen AS	100	100	- 10 704	7 178 101
Lønningsflaten AS	100	100	98 685	397 562
Osvegen AS	100	100	203 918	6 095 815
Marken Eiendom AS	100	100	- 68 442	9 815 807
Kulturhuset i Vaskerelven AS	90	90	- 3 848 262	- 7 559 119
Bolette Brygge AS	100	100	- 1 484 786	139 124

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

KS Vaskerelven	100	100	0	50 000
Kombo AS	100	100	- 118 617	4 382 191

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

Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Skillebekk Garasjer AS	8,33	8,33	13 000	1 710 000
Begna Bruk AS	12,60	12,60	42 227 000	142 049 000



Vest-Finans Eiendom AS

Morselskapets noter 2022

BankID Signing
Yngvill Nydal
2024-01-15

BankID Signing
Øyvind Nydal Dahm
2024-01-15

BankID Signing
Ingolf Sundfør Dahm
2024-01-15

Note 10 - Mellomværende med foretak i samme konsern

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

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	29 500	16 500
Årets mottatte konsernbidrag	3 522 593	14 694 957
Andre kortsiktige fordringer	226 775 376	157 691 564
Andre langsiktige fordringer	69 966 649	80 402 354
Sum fordringer	300 294 118	252 805 375
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	10 560 042	13 712 542
Annen kortsiktig gjeld	5 784 547	27 333 036
Sum gjeld	16 344 589	41 045 578

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

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 150 369 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 133 617.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld utgjør kr 860 634 gjeld til nærstående selskap. I 2021 inkluderte annen kortsiktig gjeld innlån fra aksjonær med kr 5 547 185.



REVISJON & RÅDGIVNING

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Vest-Finans Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Vest-Finans Eiendom AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet som viser et underskudd på kr 234 133. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et underskudd på kr 4 416 076. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans Eiendom AS
Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 15. januar 2024

REVISOR-PARTNER AS

Torun Rognes
Statsautorisert revisor