



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 262 392
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO GARANTI SENTRUM AS
Forretningsadresse: Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Børge Vadset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 538 087	17 229 935
Sum inntekter		11 538 087	17 229 935
Kostnader			
Lønnskostnad	2	4 646 686	5 160 378
Avskrivning	3	58 730	64 274
Annen driftskostnad	2	9 308 272	10 260 035
Sum kostnader		14 013 688	15 484 687
Driftsresultat		-2 475 601	1 745 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		52 891	145 869
Sum finansinntekter		52 891	145 869
Annen finanskostnad		15 185	4 269
Sum finanskostnader		15 185	4 269
Netto finans		37 706	141 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 437 895	1 886 848
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-534 357	417 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 903 538	1 469 101
Årsresultat		-1 903 538	1 469 101
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		1 382 869
Overføringer annen egenkapital	5	-1 903 538	86 232
Sum overføringer og disponeringer		-1 903 538	1 469 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	404 020	146 126
Sum immaterielle eiendeler		404 020	146 126
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	19 350	78 080
Sum varige driftsmidler		19 350	78 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 068 448	3 144 604
Sum finansielle anleggsmidler		3 068 448	3 144 604
Sum anleggsmidler		3 491 818	3 368 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		128 915	17 188
Andre fordringer	6	4 089 523	5 160 705
Sum fordringer		4 218 438	5 177 893
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	853	2 758
Sum omløpsmidler		4 219 291	5 180 651
SUM EIENDELER		7 711 109	8 549 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 795 374	815 189
Sum innskutt egenkapital		4 795 374	3 815 189
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 817 306	86 232
Sum opptjent egenkapital		-1 817 306	86 232
Sum egenkapital		2 978 068	3 901 421
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 042 479	722 077
Skyldige offentlige avgifter	7	376 019	430 695
Annen kortsiktig gjeld	6	3 314 543	3 495 268
Sum kortsiktig gjeld		4 733 041	4 648 040
Sum gjeld		4 733 041	4 648 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 711 109	8 549 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416285

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 262 392
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO GARANTI SENTRUM AS
Forretningsadresse: Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Børge Vadset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 999 262 392
VESTBO GARANTI SENTRUM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 538 087	17 229 935
Sum inntekter		11 538 087	17 229 935
Kostnader			
Lønnskostnad	2	4 646 686	5 160 378
Avskrivning	3	58 730	64 274
Annen driftskostnad	2	9 308 272	10 260 035
Sum kostnader		14 013 688	15 484 687
Driftsresultat		-2 475 601	1 745 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		52 891	145 869
Sum finansinntekter		52 891	145 869
Annen finanskostnad		15 185	4 269
Sum finanskostnader		15 185	4 269
Netto finans		37 706	141 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 437 895	1 886 848
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-534 357	417 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 903 538	1 469 101
Årsresultat		-1 903 538	1 469 101
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		1 382 869
Overføringer annen egenkapital	5	-1 903 538	86 232
Sum overføringer og disponeringer		-1 903 538	1 469 101



Organisasjonsnr: 999 262 392
VESTBO GARANTI SENTRUM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	404 020	146 126
Sum immaterielle eiendeler		404 020	146 126
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	19 350	78 080
Sum varige driftsmidler		19 350	78 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 068 448	3 144 604
Sum finansielle anleggsmidler		3 068 448	3 144 604
Sum anleggsmidler		3 491 818	3 368 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		128 915	17 188
Andre fordringer	6	4 089 523	5 160 705
Sum fordringer		4 218 438	5 177 893
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	853	2 758
Sum omløpsmidler		4 219 291	5 180 651
SUM EIENDELER		7 711 109	8 549 461
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 795 374	815 189
Sum innskutt egenkapital		4 795 374	3 815 189
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 817 306	86 232
Sum opptjent egenkapital		-1 817 306	86 232



Sum egenkapital		2 978 068	3 901 421
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 042 479	722 077
Skyldige offentlige avgifter	7	376 019	430 695
Annen kortsiktig gjeld	6	3 314 543	3 495 268
Sum kortsiktig gjeld		4 733 041	4 648 040
Sum gjeld		4 733 041	4 648 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 711 109	8 549 461



Organisasjonsnr: 999 262 392
VESTBO GARANTI SENTRUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3704756.00	4199450.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	631489.00	597190.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87975.00	96824.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	222467.00	266914.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4646687.00	5160378.00

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

<u>Lån</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	3274872.00		

Det er innvilget lån til daglig leder på NOK 3 068 448. Rentesatsen er satt til den enhver gjeldende rentesats for lån i arbeidsforhold. Lånet nedbetales over maksimalt 15 år fra 2020. Det er stilt sikkerhet i bolig for lånet.

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Vestbo Garanti Sentrum AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Vestbo Garanti Sentrum AS

Resultatregnskap 01.12. - 31.12.

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>11 538 087</u>	<u>17 229 935</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	4 646 686	5 160 378
Avskrivning	3	58 730	64 274
Annen driftskostnad		9 308 272	10 260 035
Sum driftskostnader		<u>14 013 688</u>	<u>15 484 687</u>
Driftsresultat		<u>-2 475 601</u>	<u>1 745 248</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		52 891	145 869
Annen finanskostnad		15 185	4 269
Netto finansposter		<u>37 706</u>	<u>141 600</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 437 895</u>	<u>1 886 848</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-534 357</u>	<u>417 747</u>
Årsresultat		<u>-1 903 538</u>	<u>1 469 101</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	0	1 382 869
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-1 903 538</u>	<u>86 232</u>
Sum disponert		<u>-1 903 538</u>	<u>1 469 101</u>



Vestbo Garanti Sentrum AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	404 020	146 126
Sum immaterielle eiendeler		<u>404 020</u>	<u>146 126</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	19 350	78 080
Sum varige driftsmidler		<u>19 350</u>	<u>78 080</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		3 068 448	3 144 604
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 068 448</u>	<u>3 144 604</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 491 818</u>	<u>3 368 810</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		128 915	17 188
Andre fordringer	6	4 089 523	5 160 705
Sum fordringer		<u>4 218 438</u>	<u>5 177 893</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	853	2 758
Sum omløpsmidler		<u>4 219 291</u>	<u>5 180 651</u>
Sum eiendeler		<u>7 711 109</u>	<u>8 549 461</u>



Vestbo Garanti Sentrum AS


Balanse pr. 31. desember

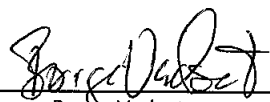
	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	0	815 189
Sum innskutt egenkapital		<u>3 000 000</u>	<u>3 815 189</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-21 932	86 232
Sum opptjent egenkapital		<u>-21 932</u>	<u>86 232</u>
Sum egenkapital		<u>2 978 068</u>	<u>3 901 421</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 042 479	722 077
Skyldige offentlige avgifter	7	376 019	430 695
Annen kortsiktig gjeld	6	3 314 543	3 495 268
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 733 041</u>	<u>4 648 040</u>
Sum gjeld		<u>4 733 041</u>	<u>4 648 040</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 711 109</u>	<u>8 549 461</u>

31. desember 2022
Bergen, 10. mars 2023


Jørgen Pedersen
styreleder


Kenneth Lund Larsen
Styremedlem


Trond Åge Losvik
Styremedlem


Børge Vadset
Daglig leder


Maren Bjørnstad
Styremedlem



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Meglerprovisjon inntektsføres på kontraktstidspunktet for salg av leilighetene.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Immaterielle eiendeler

Goodwill har oppstått som følge av at selskapet kjøpte virksomhet fra Vestlandske Boligbyggelag. Goodwill avskrives lineært over 5 år.

Klientmidler

I henhold til forskrift for eiendomsmegling er klientmidler og klientansvar/gjeld til kunder presentert netto i regnskapet.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er en innskuddsbasert ordning. Årets betalte premie er kostnadsført i regnskapet.

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 nyttiggjort.



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 704 756	4 199 450
Arbeidsgiveravgift	631 489	597 190
Pensjonskostnader	87 975	96 824
Andre ytelser	222 467	266 914
Sum	<u>4 646 687</u>	<u>5 160 378</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er innvilget lån til daglig leder på NOK 3 068 448. Rentesatsen er satt til den enhver gjeldende rentesats for lån i arbeidsforhold. Lånet nedbetales over maksimalt 15 år fra 2020. Det er stilt sikkerhet i bolig for lånet.

Note 3 - Varige driftsmidler og goodwill

	Inventar	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	474 088	4 620 000	5 094 088
Anskaffelseskost 31.12.2022	474 088	4 620 000	5 094 088
Akk.avskrivning 31.12.2022	-454 738	-4 620 000	-5 074 738
Balanseført pr. 31.12.2022	19 350	0	19 350
Årets avskrivninger	58 730	0	58 730
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Selskapets inventar avskrives over fem år.

Goodwill oppstod i forbindelse med kjøp av virksomhet fra Vestlandske Boligbyggelag og avskrives over fem år. Goodwill er fult avskrevet.



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	390 040
Endring utsatt skatt	-534 357	27 707
Årets totale skattekostnad	<u>-534 357</u>	<u>417 747</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 437 894	1 886 848
Permanente forskjeller	9 000	12 000
Endring i midlertidige forskjeller	-92 327	-125 939
	<u>-2 521 221</u>	<u>1 772 909</u>
Mottatt konsernbidrag	1 256 648	0
Ytet konsernbidrag	0	-1 772 909
Årets skattegrunnlag	<u>-1 264 573</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-571 885	-664 212
Sum	<u>-571 885</u>	<u>-664 212</u>
Akkumulert fremførbart underskudd etter konsernbidrag	<u>-1 264 574</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 836 459</u>	<u>-664 212</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-404 021	-146 127

Utsatt skattefordel er balanseført da selskapet eller konsernet vil kunne utnytte denne innen rimelig tid.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	3 000 000	815 189	86 232	3 901 421
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	815 189	86 232	3 901 421
Årsresultat	0	0	-1 903 537	-1 903 537
Mottatt konsernbidrag	0	0	980 184	980 184
Overført udekket tap	0	-815 189	815 189	0
Egenkapital 31.12.2022	3 000 000	0	-21 932	2 978 068



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Andre fordringer	1 256 648	0
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	2 905 109	772 198
Årets konsernbidrag	0	1 772 909
Sum	<u>2 905 109</u>	<u>2 545 107</u>

Note 7 - Bankinnskudd

Skattetrekk i konsernet innbetales via bankkonto i VESTBO BBL (mor). Skyldig skattetrekk føres derfor kun i balansen til morselskapet VESTBO BBL. Overføring av skyldig skattetrekk til egen bankkonto vedrørende utbetalt lønn i selskapet gjøres også kun i morselskapet.

Note 8 - Klientmidler og klientansvar

	2022	2021
Innestående på klientkonto	61 763 946	101 054 221
Klientansvar	-61 763 946	-101 054 221
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestbo Garanti Sentrum AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Garanti Sentrum AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

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

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

Bergen, 15. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 636X2-4A02X-OCJGX-HJHJH-LTCXG-P3HJ0



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: 88.89.xxx.xxx

2023-03-15 16:09:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 636X2-4A02X-QCJGX-HIIOH-LTCXG-P3HJ0

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Meglerprovisjon inntektsføres på kontraktstidspunktet for salg av leilighetene.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Immaterielle eiendeler

Goodwill har oppstått som følge av at selskapet kjøpte virksomhet fra Vestlandske Boligbyggelag. Goodwill avskrives lineært over 5 år.

Klientmidler

I henhold til forskrift for eiendomsmegling er klientmidler og klientansvar/gjeld til kunder presentert netto i regnskapet.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er en innskuddsbasert ordning. Årets betalte premie er kostnadsført i regnskapet.

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 nyttiggjort.



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Lønninger	3 704 756	4 199 450
Arbeidsgiveravgift	631 489	597 190
Pensjonskostnader	87 975	96 824
Andre ytelser	222 467	266 914
Sum	<u>4 646 687</u>	<u>5 160 378</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er innvilget lån til daglig leder på NOK 3 068 448. Rentesatsen er satt til den enhver gjeldende rentesats for lån i arbeidsforhold. Lånet nedbetales over maksimalt 15 år fra 2020. Det er stilt sikkerhet i bolig for lånet.

Note 3 - Varige driftsmidler og goodwill

	Inventar	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	474 088	4 620 000	5 094 088
Anskaffelseskost 31.12.2022	474 088	4 620 000	5 094 088
Akk.avskrivning 31.12.2022	-454 738	-4 620 000	-5 074 738
Balanseført pr. 31.12.2022	19 350	0	19 350
Årets avskrivninger	58 730	0	58 730
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Selskapets inventar avskrives over fem år.

Goodwill oppstod i forbindelse med kjøp av virksomhet fra Vestlandske Boligbyggelag og avskrives over fem år. Goodwill er fullt avskrevet.



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	390 040
Endring utsatt skatt	-534 357	27 707
Årets totale skattekostnad	<u>-534 357</u>	<u>417 747</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 437 894	1 886 848
Permanente forskjeller	9 000	12 000
Endring i midlertidige forskjeller	-92 327	-125 939
	<u>-2 521 221</u>	<u>1 772 909</u>
Mottatt konsernbidrag	1 256 648	0
Ytet konsernbidrag	0	-1 772 909
Årets skattegrunnlag	<u>-1 264 573</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-571 885	-664 212
Sum	<u>-571 885</u>	<u>-664 212</u>
Akkumulert fremførbart underskudd etter konsernbidrag	<u>-1 264 574</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 836 459</u>	<u>-664 212</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-404 021	-146 127

Utsatt skattefordel er balanseført da selskapet eller konsernet vil kunne utnytte denne innen rimelig tid.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	3 000 000	815 189	86 232	3 901 421
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	815 189	86 232	3 901 421
Årsresultat	0	0	-1 903 537	-1 903 537
Mottatt konsernbidrag	0	980 184	0	980 184
Egenkapital 31.12.2022	<u>3 000 000</u>	<u>1 795 373</u>	<u>-1 817 305</u>	<u>2 978 068</u>



Vestbo Garanti Sentrum AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Andre fordringer	1 256 648	0
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	2 905 109	772 198
Årets konsernbidrag	0	1 772 909
Sum	<u>2 905 109</u>	<u>2 545 107</u>

Note 7 - Bankinnskudd

Skattetrekk i konsernet innbetales via bankkonto i VESTBO BBL (mor). Skyldig skattetrekk føres derfor kun i balansen til morselskapet VESTBO BBL. Overføring av skyldig skattetrekk til egen bankkonto vedrørende utbetalt lønn i selskapet gjøres også kun i morselskapet.

Note 8 - Klientmidler og klientansvar

	2022	2021
Innestående på klientkonto	61 763 946	101 054 221
Klientansvar	<u>-61 763 946</u>	<u>-101 054 221</u>
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>