



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	881 933 632
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VESTENFJELDSKE EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Torget 7 5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		50 776 834	48 993 828
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		26 841 406	1 801 665
Annen driftsinntekt	1	3 673 337	3 235 331
Sum inntekter		81 291 576	54 030 824
Kostnader			
Lønnskostnader	2	10 595 179	7 844 162
Avskrivning på driftsmidler	3	14 265 864	14 036 806
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 000 000	
Andre driftskostnader	2	14 445 126	14 039 793
Sum kostnader		49 306 170	35 920 761
Driftsresultat		31 985 406	18 110 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 822 975	2 993 992
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000 000	15 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	16 594 509	7 916 266
Annen renteinntekt		493 228	257 649
Sum finansinntekter		54 910 712	26 167 907
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	402 321	1 218 604
Annen rentekostnad		35 766 837	22 966 594
Sum finanskostnader		36 169 158	24 185 198
Netto finans		18 741 554	1 982 709
Ordinært resultat før skattekostnad		50 726 961	20 092 773
Skattekostnad på resultat	7	3 581 133	4 957 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 145 828	15 135 048
Årsresultat		47 145 828	15 135 048



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 145 828	15 135 048
Totalresultat		47 145 828	15 135 048
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	14 505 273	23 603 569
Avsatt til annen egenkapital	8	32 640 555	
Overført fra annen egenkapital			-8 468 521
Sum overføringer og disponeringer		47 145 828	15 135 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	627 622 953	605 232 005
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 458 617	7 579 954
Sum varige driftsmidler		633 081 570	612 811 958
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	674 763 532	537 709 072
Lån til foretak i samme konsern	5	11 924 471	
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	601 821	576 776
Sum finansielle anleggsmidler		703 405 324	554 401 348
Sum anleggsmidler		1 336 486 894	1 167 213 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		249 590	113 637
Fordring på konsernselskap	5	513 705 083	463 784 169
Andre kortsiktige fordringer		2 477 993	16 479 230
Sum fordringer		516 432 667	480 377 035
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	1 150 817	1 230 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 150 817	1 230 461
Sum omløpsmidler		517 583 483	481 607 496
SUM EIENDELER		1 854 070 378	1 648 820 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	96 701 817	94 414 275
Overkurs	8	261 726 961	236 847 172
Sum innskutt egenkapital		358 428 778	331 261 447
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	154 577 649	121 937 094
Sum opptjent egenkapital		154 577 649	121 937 094
Sum egenkapital		513 006 427	453 198 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	31 246 134	26 667 801
Sum avsetninger for forpliktelser		31 246 134	26 667 801
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	813 718 288	421 160 000
Gjeld til konsernselskap	5	210 124	236 560
Sum annen langsiktig gjeld		813 928 412	421 396 560
Sum langsiktig gjeld		845 174 546	448 064 361
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	443 732 632	661 161 385
Leverandørgjeld		6 349 028	284 461
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		522 589	631 822
Utbytte	8	14 505 273	23 603 569
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	20 836 979	56 301 688
Annen kortsiktig gjeld		9 942 904	5 574 975
Sum kortsiktig gjeld		495 889 405	747 557 900
Sum gjeld		1 341 063 951	1 195 622 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 070 378	1 648 820 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 508523

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 933 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTENFJELDSKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torget 7
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		50 776 834	48 993 828
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		26 841 406	1 801 665
Annen driftsinntekt	1	3 673 337	3 235 331
Sum inntekter		81 291 576	54 030 824
Kostnader			
Lønnskostnader	2	10 595 179	7 844 162
Avskrivning på driftsmidler	3	14 265 864	14 036 806
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 000 000	
Andre driftskostnader	2	14 445 126	14 039 793
Sum kostnader		49 306 170	35 920 761
Driftsresultat		31 985 406	18 110 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 822 975	2 993 992
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000 000	15 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	16 594 509	7 916 266
Annen renteinntekt		493 228	257 649
Sum finansinntekter		54 910 712	26 167 907
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	402 321	1 218 604
Annen rentekostnad		35 766 837	22 966 594
Sum finanskostnader		36 169 158	24 185 198
Netto finans		18 741 554	1 982 709
Ordinært resultat før skattekostnad		50 726 961	20 092 773
Skattekostnad på resultat	7	3 581 133	4 957 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 145 828	15 135 048
Årsresultat		47 145 828	15 135 048
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 145 828	15 135 048



Totalresultat		47 145 828	15 135 048
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	14 505 273	23 603 569
Avsatt til annen egenkapital	8	32 640 555	
Overført fra annen egenkapital			-8 468 521
Sum overføringer og disponeringer		47 145 828	15 135 048



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	627 622 953	605 232 005
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	5 458 617	7 579 954
Sum varige driftsmidler		633 081 570	612 811 958
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	674 763 532	537 709 072
Lån til foretak i samme konsern	5	11 924 471	
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115 500	16 115 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	601 821	576 776
Sum finansielle anleggsmidler		703 405 324	554 401 348
Sum anleggsmidler		1 336 486 894	1 167 213 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		249 590	113 637
Fordring på konsernselskap	5	513 705 083	463 784 169
Andre kortsiktige fordringer		2 477 993	16 479 230
Sum fordringer		516 432 667	480 377 035
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	1 150 817	1 230 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 150 817	1 230 461
Sum omløpsmidler		517 583 483	481 607 496
SUM EIENDELER		1 854 070 378	1 648 820 802
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	96 701 817	94 414 275
Overkurs	8	261 726 961	236 847 172
Sum innskutt egenkapital		358 428 778	331 261 447
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	154 577 649	121 937 094
Sum opptjent egenkapital		154 577 649	121 937 094
Sum egenkapital		513 006 427	453 198 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	31 246 134	26 667 801
Sum avsetninger for forpliktelse		31 246 134	26 667 801
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	813 718 288	421 160 000
Gjeld til konsernselskap	5	210 124	236 560
Sum annen langsiktig gjeld		813 928 412	421 396 560
Sum langsiktig gjeld		845 174 546	448 064 361
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	443 732 632	661 161 385
Leverandørgjeld		6 349 028	284 461
Betalbar skatt	7		
Skattetrekk og andre trekk		522 589	631 822
Utbytte	8	14 505 273	23 603 569
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	20 836 979	56 301 688
Annen kortsiktig gjeld		9 942 904	5 574 975
Sum kortsiktig gjeld		495 889 405	747 557 900
Sum gjeld		1 341 063 951	1 195 622 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 070 378	1 648 820 802



Organisasjonsnr: 881 933 632
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		50 777	48 994
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		26 841	1 802
Annen driftsinntekt	1	3 673	3 235
Sum driftsinntekter		81 292	54 031
Lønnskostnader	2	10 595	7 844
Avskrivning på driftsmidler	3	14 266	14 037
Nedskrivning av driftsmidler	4	10 000	0
Andre driftskostnader	2	14 445	14 040
Sum driftskostnader		49 306	35 921
Driftsresultat		31 985	18 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 823	2 994
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	16 595	7 916
Renteinntekter		493	258
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	402	1 219
Rentekostnad		35 767	22 967
Resultat av finansposter		18 742	1 983
Resultat før skattekostnad		50 727	20 093
Skattekostnad på resultat	7	3 581	4 958
Resultat		47 146	15 135
Årsresultat		47 146	15 135
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	9 670	23 604
Avsatt til annen egenkapital	8	37 476	0
Overført fra annen egenkapital		0	-8 469
Sum overføringer		47 146	15 135
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	627 623	605 232
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 459	7 580
Sum varige driftsmidler		633 082	612 812
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	674 764	537 709
Lån til foretak i samme konsern	5	11 924	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	602	577
Sum finansielle anleggsmidler		703 405	554 401
Sum anleggsmidler		1 336 487	1 167 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		250	114
Fordring på konsernselskap	5	513 705	463 784
Andre kortsiktige fordringer		2 478	16 479
Sum fordringer		516 433	480 377
Bankinnskudd	10	1 151	1 230
Sum omløpsmidler		517 583	481 607
SUM EIENDELER		1 854 070	1 648 821



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	96 702	94 414
Overkurs	8	261 727	236 847
Sum innskutt egenkapital		358 429	331 261
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	159 413	121 937
Sum opptjent egenkapital		159 413	121 937
Sum egenkapital		517 842	453 199
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	31 246	26 668
Sum avsetning for forpliktelser		31 246	26 668
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	813 718	421 160
Gjeld til konsernselskap	5	210	237
Sum langsiktig gjeld		813 928	421 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	443 733	661 161
Leverandørgjeld		6 349	284
Skattetrekk og andre trekk		523	632
Utbytte	8	9 670	23 604
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	20 837	56 302
Annen kortsiktig gjeld		9 943	5 575
Sum kortsiktig gjeld		491 054	747 558
Sum gjeld		1 336 229	1 195 622
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 854 070	1 648 821
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 3	



Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 15.03.2023

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Bjørn Johnny Vågenes
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Eivind Andreas Madsen
styremedlem

Ingolv Høyland
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

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 Vestenfjeldske Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestenfjeldske Eiendom AS som 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 og gir 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.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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.

Trondheim, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestenfjeldske Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: 0G2UY-NIKLC-T2NPS-GG0G4-C6UZW-CCB0A



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0G2UY-NIKL C-TZNP5-GG0G4-C6UZW-CCB0A

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>



ÅRSREGNSKAP

2022



VESTENFJELDSKE
E I E N D O M

Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1 W2S-TGC0E-A2B3-V2SHK-SQB32



Organisasjonsnummer 881 933 632

Styrets årsberetning 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

VestenFjeldske Eiendom AS driver hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom i Bergen sentrum. Selskapet eier også REMA-eiendommer på Vestlandet. Det utarbeides ikke offisielt konsernregnskap, jfr. Regnskapsloven §3-2 fjerde ledd.

Pr. 31.12.2022 har selskapet 11 datterselskap og 2 tilknyttede selskaper.

2. Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av selskapet er til stede og har lagt dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Det har vært gjennomført tiltak for å forbedre arbeidsmiljøet i bedriften, og disse tiltakene har ført til en positiv utvikling. Sykefraværet har vært på 1,7% i regnskapsåret, og det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

Håvard Fjæreide tiltrådte som ny administrerende direktør 1. januar 2023.

4. Likestilling

Selskapet hadde ved utgangen av året syv ansatte, hvorav to kvinner og fem menn. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensning av det ytre miljø.

6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 300 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2022 er basert på flytende rente. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Side 1 av 3

Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1W2S-TGC0E-A2B3-V25HK-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS hadde i 2022 et årsresultat etter skatt på NOK 47,2 mill. mot et årsresultat på NOK 15,1 mill. forrige år. Økningen skyldes delvis gevinst v/ salg av aksjer og inntekter fra datter- og tilknyttede selskaper i form av konsernbidrag og utbytte.

I regnskapsåret kjøpte selskapet samtlige aksjer i Fanaveien 75 AS, Håkongsgaten 28B AS og Rådhusgaten 4 AS. Det heleide datterselskapet Vågsalmenningen 6 AS, som eier eiendommen Vågsallmenningen 6 i Bergen, ble overdratt til ny eier i mars 2022.

2022 har vært påvirket av krigen i Ukraina, men selskapets leietakere har i all hovedsak klart seg godt. Likevel oppleves økte strømkostnader som en utfordring for mange leietakere, kombinert med høyere renter og stigende inflasjon. For øvrig har 2022 vært preget av normal drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 513 mill., som utgjør 27,7 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god.

Utover det som framgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til omstendigheter vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, eller som ikke er nevnt over, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat eller stilling.

8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode og vi forventer at leieprisene i Bergen sentrum vil øke i større grad enn i randsonen rundt bykjernen. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets handelsareal. Selskapets ferdigutviklede kontorarealer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. Selskapet planlegger å gjennomføre to større utviklingsprosjekter i Bergen sentrum. Det er administrasjonens og styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst.

Til tross for økte kostnader forventer vi at selskapets leietakere innenfor ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

9. Styrets forslag til disponering av overskudd

Avsatt til utbytte	NOK 14,5 mill.
Overført til annen egenkapital	NOK 32,7 mill.
Sum overføringer	NOK 47,2 mill.

10. Forsikring styremedlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.



11. Aktsomhetsvurderinger

Selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven § 4. Redegjørelsen for vurderingene vil bli publisert på selskapets hjemmeside i løpet av mars 2023.

Bergen, 15.03.2023

Trond Fredrik Mellingsæter
Styrets leder

Eivind Madsen
Styremedlem

Jørn Egil Andreassen
Styremedlem

Bjørn Johnny Vågenes
Styremedlem

Ingolv Høyland
Styremedlem

Håvard Fjæreide
Daglig leder



Resultatregnskap			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
<i>Beløp i NOK tusen</i>			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		50 777	48 994
Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer		26 841	1 802
Annen driftsinntekt	1	3 673	3 235
Sum driftsinntekter		81 292	54 031
Lønnskostnader	2	10 595	7 844
Avskrivning på driftsmidler	3	14 266	14 037
Nedskrivning av driftsmidler	4	10 000	0
Andre driftskostnader	2	14 445	14 040
Sum driftskostnader		49 306	35 921
Driftsresultat		31 985	18 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	22 823	2 994
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	16 595	7 916
Renteinntekter		493	258
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	402	1 219
Rentekostnad		35 767	22 967
Resultat av finansposter		18 742	1 983
Resultat før skattekostnad		50 727	20 093
Skattekostnad på resultat	7	3 581	4 958
Resultat		47 146	15 135
Årsresultat		47 146	15 135
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	14 505	23 604
Avsatt til annen egenkapital	8	32 641	0
Overført fra annen egenkapital		0	-8 469
Sum overføringer		47 146	15 135
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 1	

Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1WZS-TGC0E-A1ZB3-V2SHK-50B32



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 9	627 623	605 232
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 459	7 580
Sum varige driftsmidler		633 082	612 812
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	674 764	537 709
Lån til foretak i samme konsern	5	11 924	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 115	16 115
Lån til tilknyttet selskap	5	602	577
Sum finansielle anleggsmidler		703 405	554 401
Sum anleggsmidler		1 336 487	1 167 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		250	114
Fordring på konsernselskap	5	513 705	463 784
Andre kortsiktige fordringer		2 478	16 479
Sum fordringer		516 433	480 377
Bankinnskudd	10	1 151	1 230
Sum omløpsmidler		517 583	481 607
SUM EIENDELER		1 854 070	1 648 821

Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1WZS-TGC0E-A2BB3-V2SHK-5CB32



Balanse			
Vestenfjeldske Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	96 702	94 414
Overkurs	8	261 727	236 847
Sum innskutt egenkapital		358 429	331 261
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	154 578	121 937
Sum opptjent egenkapital		154 578	121 937
Sum egenkapital		513 006	453 199
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	31 246	26 668
Sum avsetning for forpliktelser		31 246	26 668
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	813 718	421 160
Gjeld til konsernselskap	5	210	237
Sum langsiktig gjeld		813 928	421 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	443 733	661 161
Leverandørgjeld		6 349	284
Skattetrekk og andre trekk		523	632
Utbytte	8	14 505	23 604
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	20 837	56 302
Annen kortsiktig gjeld		9 943	5 575
Sum kortsiktig gjeld		495 889	747 558
Sum gjeld		1 341 064	1 195 622
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 854 070	1 648 821
Vestenfjeldske Eiendom AS		Side 3	

Penneo Dokumentnøkkel: VOYEM-M1W2S-TGC0E-A12B3-V2SHK-50B32



Balanse

Vestenfjeldske Eiendom AS

Bergen, 15.03.2023

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Bjørn Johnny Vågenes
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Eivind Andreas Madsen
styremedlem

Ingolv Høyland
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



VestenFjeldske Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		50 727	20 093
Inntektsført utbytte på finansielle investeringer		-37 823	
Netto (gevinster) tap eks. netto valutagevinster (tap) fra driftsakt.			
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet			
Verdiendring investeringseiendom			
Netto gevinster		-26 841	-1 802
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler		24 266	14 037
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler			
Av- og nedskrivning bruksretteiendeler			
Netto finansposter		19 081	16 011
Endring i kundefordringer og andre fordringer		-1 794	143 467
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-25 168	2 046
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		2 449	193 852
Betalte renter		-35 677	-24 185
Betalte skatter			
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		-33 228	169 667
Kjøp av immaterielle eiendeler			
Salg av immaterielle eiendeler			
Kjøp av investeringseiendommer			
Salg av investeringseiendommer			
Kjøp av varige driftsmidler		-34 535	3 330
Salg av varige driftsmidler			
Kjøp av datterselskaper		-150 254	-159 775
Salg av datterselskaper		31 037	61 304
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Kjøp av finansielle investeringer			
Salg av finansielle investeringer			
Tilbakebetaling kostpris aksjer/kapital			
Mottatte renter		16 595	8 174
Mottatte utbytter og konsernbidrag		37 823	
Kapitalutdeling fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-99 334	-86 967
Utkjøp av ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap			
Kapitalutvidelse		27 168	43 699
Opptak av lån		175 130	46 507
Nedbetaling av lån		-27	-15
Betaling av hovedstol leieforpliktelser			
Utbytte betalt til selskapets aksjonærer			
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap			
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser			
Endring langsiktige lån		-	
Utbetalt utbytte		-23 604	-45 175
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		178 667	45 016
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		46 106	127 716
Kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.		443 413	315 698
Valutagevinster (tap) på kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.		489 520	443 413

Perneco Dokumentnøkkel: VQYEM-M1 W25-TGC0E-A12B3-V25FH-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

VestenFjeldske Eiendom AS ble stiftet den 19.01.2000 med en aksjekapital på 40 mill.

VestenFjeldske Eiendom AS eies 71,55 % av Reitan Eiendom AS som er en del av konsernet Reitan Eiendom.

Årsregnskapet 2022 er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler. Tidligere år er det benyttet unntaksregler for små foretak. Det er utarbeidet en årsberetning som representerer styrets redegjørelse av årsregnskapet.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Driftsinntekter og kostnader

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres. Alle inntekter er opptjent i Norge.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når denne er lavere.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening.

Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er satt opp etter den indirekte metoden. Saldo i cashpool er medtatt som kontanter.

Pennco Dokumentnøkkel: VQYEM-M1W2S-TGCOE-A2B3-V2SHK-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

Annen driftsinntekt <i>Beløp i NOK tusen</i>	2022	2021
Kostnader til viderefakturering	-1 118	-1 010
Inntekt fra viderefakturering	1 181	1 011
Honorar forvaltning	1 581	1 316
Andre driftsrelaterte inntekter	2 030	1 918
Sum Annen driftsinntekt	3 673	3 235

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader <i>Beløp i NOK tusen</i>	2022	2021
Lønninger	9 049	6 452
Arbeidsgiveravgift	1 057	824
Pensjonskostnader	420	368
Andre lønnsrelaterte ytelser	69	201
Sum	10 595	7 844

Gjennomsnittlig antall ansatte 7 7

Godtgjørelse <i>Beløp i NOK tusen</i>	Daglig leder	Styret
Lønn	2 340	-
Annen godtgjørelse	199	-
Sum	2 539	-

Selskapet er pliktig til å ha pensjonsordning. Det er etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte som oppfyller kravene. 7 ansatte er inkludert i ordningen pr 31.12.22. Premiebetalingene kostnadsføres løpende og det er foretatt periodisering pr 31.12.22 for den andel av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie.

Revisjonshonorarer <i>Beløp i NOK tusen</i>	2022	2021
Lovpålagt revisjon	115	116
Andre attestasjonstjenester	-	-
Annen bistand	-	348
Sum godtgjørelse til revisor	115	464

Tall er eks.mva (dog er tallene delvis inkl. mva grunnet forholdsmessig fradrag mva).

Note 3 Spesifikasjon av anleggsmidler

<i>Beløp i NOK tusen</i>	Ikke avskrivbare anleggsmidler	Biler, inventar, kontor-maskiner	Anlegg under utførelse	Bygning og teknisk anlegg	Asfalt og Utomhusanlegg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	63	11 457	2 975	618 272	51	55 019	687 838
Tilgang	-	-	35 384	18 971	500	-	54 855
Avgang	-	-	20 320	-	-	-	20 320
Anskaffelseskost 31.12.	63	11 457	18 040	637 244	551	55 019	722 373
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	6 062	-	83 219	10	-	89 291
Balansført verdi 31.12.	63	5 395	18 040	554 024	540	55 019	633 082
Årets avskrivninger	-	2 121	-	12 139	5	-	14 266
Avskrivningstid	Ingen avsk.	3-10 år	Ingen avsk.	10-100 år	10 år	Ingen avsk.	

Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eierandel i %	Stemmeandel i %	Forretningskontor	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22	Bokført verdi 31.12.22
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	100 %	100 %	Bergen	11 830	72 019	68 584
FSN Invest AS	100 %	100 %	Bergen	-606	1 742	606
Prærien Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	-22	464	140
Stryn Eigeidomselskap AS	100 %	100 %	Bergen	1 658	26 076	19 664
Vågsplassen Eiendom AS	100 %	100 %	Bergen	5 907	149 851	151 455
Strandgaten 9 AS	100 %	100 %	Bergen	1 969	25 850	72 793
Hvite Hus AS	100 %	100 %	Bergen	-490	1 400	6 882
Eldoradogården Utvikling AS	100 %	100 %	Bergen	-2 473	2 617	54 204
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	100 %	100 %	Bergen	187	1 112	1 012
VFE Vestre Torggaten AS	100 %	100 %	Bergen	474	18 024	156 262
Rådhusgaten 4 AS	100 %	100 %	Bergen	3 863	16 422	143 161
Sum						674 764

Penneo Dokumenttjener: VQVEM-M1W2S-TGC0E-A1ZB3-VZ5FH-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap (fortsetter)

VestenFjeldske Eiendom AS har i 2022 kjøpt samtlige aksjer i Rådhusgaten 4 AS og resterende aksjer i Stryn Eigeidomselskap AS. Resultat for 2022 viser selskapets resultat i 2022. Aksjeverdien på Hvite Hus AS er i 2022 nedskrevet med kr 10 mill. Selskapet har i 2022 solgt samtlige aksjer i Vågsalmenningen 6 AS. Selskapet har i 2022 mottatt kr 18,823 mill i konsernbidrag fra ulike datterselskaper og mottatt utbytte på kr 4 mill fra Stryn Eigeidomselskap AS.

Aksjer i tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Eier- andel i %	Stemme- andel i %	Forretnings- kontor	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22	Bokført verdi 31.12.22
Nyborg Handespark Holding AS	35 %	35 %	Bergen	657	26 655	10 518
Paradis Utvikling AS	50 %	50 %	Bergen	283	6 865	5 598
Sum						16 115

VestenFjeldske Eiendom har i 2022 mottatt kr 15 000 i utbytte fra Paradis Utvikling AS.

Note 5 Mellomværende

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2022	2021	2022	2021
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	-	-	13 916	-
Vågsalmenningen 6 AS	-	-	-	18 215
Vågsplassen Eiendom AS	-	-	338	-
Strandgaten 9 AS	-	-	3 400	2 461
Hvite Hus AS	-	-	75	-
Eldoradogården Utvikling AS	-	-	247	-
VFE Vestre Torggaten AS	-	-	722	914
Håkonsgaten 28B AS	-	-	19	-
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	-	-	211	-
Stryn Eigeidomselskap AS	-	-	1 611	-
Fanaveien 75 AS	-	-	67	-
Rådhusgaten 4 AS	11 924	-	4 730	-
Konserninterne kundefordringer	-	-	-	11
Reitan Eiendom AS (konsernkontoordning)	-	-	488 369	442 183
Sum	11 924	-	513 705	463 784

Kortsiktig fordring hos foretak i samme konsern pr. 31.12.22 gjekter avsatt konsernbidrag, saldo på konsernkontoordning og konserninterne kundefordringer mot diverse selskaper på til sammen NOK 11 tusen.

Tilknyttet selskap <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2022	2021	2022	2021
Paradis Utvikling AS	-	-	-	-
Nyborg Handespark Holding AS	602	577	-	-
Sum	602	577	-	-

Foretak i samme konsern <i>Beløp i NOK tusen</i>	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Reitan Eiendom AS	-	-	20 042	55 760
Reitan Eiendom Drift AS	-	-	273	392
VestenFjeldske Eiendom Drift AS	-	-	522	-
FSN Invest AS	210	237	-	-
Eldoradogården Utvikling AS	-	-	-	150
Sum	210	237	20 837	56 302

Det er ikke stilt pant eller annen sikkerhet for konserninterne lån. Låneavtaler er utarbeidet og mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

VestenFjeldske Eiendom AS leier ut flere lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Selskapet har bidratt med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det er utarbeidet skriftlige låneavtaler mellom de aktuelle partene. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet kjøper forretningsfører tjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Selskapet selger administrasjons-, forvaltnings- og vaktmestertjenester til datterselskaper. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Perneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1W2S-TGC0E-A1ZB3-V25SHK-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Skatt

	2022	2021	
Årets skattekostnad <i>Beløp i NOK tusen</i>			
Betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skatt	4 578	5 041	
Skatteeffekt av konsernbidrag	-997	-84	
Skattekostnad	3 581	4 958	
Betalbar skatt i årets skattekostnad	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	50 727	20 093	
Endring i midlertidig forskjell	-6 987	15 026	
Skattefri gevinst ved salg aksjer	-26 841	-1 802	
Skattefri del av utbytte	-14 550	-14 550	
Skattefritt utbytte	-4 000	-	
Nedskrivning aksjer	10 000	-	
Permanente forskjeller	231	198	
Endring fremførbart underskudd	-13 112	-19 346	
Mottatt konsernbidrag (balanseført)	4 533	381	
Grunnlag betalbar skatt	-	-	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	-	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	-	-	
Betalbar skatt i balansen	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-	
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	
Spesifikasjon av Midlertidige forskjeller	Endring	2022	2021
Driftsmidler	-12 800	220 678	207 878
Utestående fordringer	4 787	-4 970	-183
Finansielle instrumenter	934	-556	378
Gevinsttapskonto	91	364	455
Underskudd til fremføring	-13 112	-3 031	-16 143
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	212 484	192 385	
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-712	70 456	71 168
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	20 811	142 028	121 217
Utsatt skatt 22%	4 578	31 246	26 668

Note 8 Egenkapital *Beløp i NOK tusen*

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	94 414	236 847	121 937	453 199
Kapitalforhøyelser	2 288	24 880	-	27 167
Avsatt utbytte	-	-	-14 505	-14 505
Årets resultat	-	-	47 146	47 146
Egenkapital pr 31.12.22	96 702	261 727	154 578	513 006

Selskapet har i 2022 gjennomført en kapitalforhøyelse ved konvertering av utbyttegjeld til aksjonærene og konvertert kapital i forbindelse med selgerkreditt ved kjøpet av aksjene i Stryn Eiegedomselskap AS.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantiforpliktelser

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner <i>Beløp i NOK tusen</i>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12	443 733	661 161
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12	813 718	421 160
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	-	-
Gjeld som er sikret ved pant o.l. <i>Beløp i NOK tusen</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 257 451	1 082 321
Sum	1 257 451	1 082 321
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld <i>Beløp i NOK tusen</i>	2022	2021
Tomter, bygninger	627 623	605 232
Sum	627 623	605 232

Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1W2S-TGC0E-A2B3-VZSHK-SQB32



VestenFjeldske Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantiforpliktelser (fortsetter)

Kredittinstitusjonene som selskapet har gjeld til har i tillegg pant i fast eiendom i flg. datterselskaper:

Belegg i NOK tusen	Bokført verdi 31.12.22
VestenFjeldske Butikkeiendom AS	239 090
Strandgaten 9 AS	70 892
Vågsplassen Eiendom AS	187 992
Hvite Hus AS	66 397
Eldoradogården Utvikling AS	64 071
VFE Vestre Torggaten AS	57 751
Fanaveien 75 AS	53 606
Håkongsgaten 28B AS	2 054
Rådhusgaten 4 AS	30 625
Sum bokført verdi pr. 31.12.22	772 477

Samlet bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet i datterselskapene er kr 772 477. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier oppgitt ovenfor er hentet fra selskapsregnskapene til datterselskapene på de pantsatte eiendommene, og at disse er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Det er gitt en betjeningsgaranti overfor Sparebanken Vest, knyttet til bankens lån til Nyborg Handelspark Holding AS. Betjeningsgarantien er kun knyttet til betjening av lånets renter. Selskapet har på vegne av Paradis Utvikling AS pr 31.12.22 stilt en solidarisk garanti til boligkjøpere på Paradis iht. bustadoppføringslova på kr 19 200.

Note 10 Bundne midler

Selskapet har en skattetrekkkonto på NOK 670 tusen. Skyldig skattetrekk pr 31.12.22 er NOK 270 tusen.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 96 701 817 består av 96 701 817 aksjer å kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjeiere	Antall aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	69 189 684	71,55 %
Øvrige aksjonærer (eierpost<5%)	27 512 133	28,45 %
Sum	96 701 817	100,00 %

Styremedlem Bjørn Johnny Vågenes eier 1,96% av aksjene gjennom sitt heleide holdingselskap Bjørn Johnny Vågenes AS. Madsen Holding AS, som styremedlem Eivind Andreas Madsen er deleier i, eier 1,35% av aksjene. Bai AS, som styremedlem Ingolv Høyland er deleier i, eier 1,93% av aksjene.

Note 12 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere nsiko for rentøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.22:

Motpart Belegg i NOK Tusen	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Danske Bank	100 000	18.06.2019	30.04.2029	1,86 %
Handelsbanken Capital Markets	100 000	18.07.2019	18.07.2029	1,91 %
Danske Bank	100 000	19.08.2019	31.07.2029	1,48 %

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Belegg i NOK Tusen

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

Permeo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1W2S-TGC0E-A2B3-V25HK-SQB32



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."

Håvard Fjæreide

Adm. direktør

Serienummer: 9578-5990-4-3214091

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-15 15:05:40 UTC



Jørn Egil Andreassen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1317918

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-15 15:12:30 UTC



Ingolv Høyland

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-521455

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-15 15:13:49 UTC



Trond Fredrik Mellingsæter

Styrets leder

Serienummer: 9578-5994-4-471174

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-15 15:29:38 UTC



Bjørn Johnny Vågenes

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1927411

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-15 15:35:00 UTC



Eivind Andreas Madsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1180172

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-15 15:44:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VQYEM-M1WZ5-TGC0E-A1ZB3-V2SHK-SQB32

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>



Unntak fra konsernregnskap

Selskapet har benyttet unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7 og har således ikke utarbeidet konsernregnskap.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Signert, VestenFjeldske Eiendom AS
v/ daglig leder
Håvard Fjæreide

Håvard Fjæreide

Håvard Fjæreide (Jun 20, 2023 09:29 GMT+2)









Unntak fra konsernregnskap

Final Audit Report

2023-06-20

Created:	2023-06-19
By:	Tone Skjærvø (tone.skjarvo@reitaneendom.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAHynKwxcBhwy4STR6p8QxvauXTN2r5C

"Unntak fra konsernregnskap" History

-  Document created by Tone Skjærvø (tone.skjarvo@reitaneendom.no)
2023-06-19 - 1:04:01 PM GMT- IP address: 62.92.14.145
-  Document emailed to havard.fjareide@vfeiendom.no for signature
2023-06-19 - 1:04:34 PM GMT
-  Email viewed by havard.fjareide@vfeiendom.no
2023-06-20 - 6:28:11 AM GMT- IP address: 104.47.11.62
-  Signer havard.fjareide@vfeiendom.no entered name at signing as Håvard Fjæreide
2023-06-20 - 6:28:58 AM GMT- IP address: 109.247.190.51
-  Document e-signed by Håvard Fjæreide (havard.fjareide@vfeiendom.no)
Signature Date: 2023-06-20 - 6:29:00 AM GMT - Time Source: server- IP address: 109.247.190.51
-  Agreement completed.
2023-06-20 - 6:29:00 AM GMT

