



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	975 998 819
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VEST-FINANS AS
Forretningsadresse:	Osvegen 142 5227 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap 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:	20.09.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 539 096	6 115 921
Sum inntekter		5 539 096	6 115 921
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 253 494	1 545 596
Avskrivning på varige driftsmidler	2	550 954	1 081 351
Annen driftskostnad	1	2 221 491	1 672 574
Sum kostnader		5 025 939	4 299 521
Driftsresultat		513 157	1 816 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	6 520 137	14 588 530
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 888 542	4 430 586
Annen renteinntekt		2 499 162	2 150 598
Annen finansinntekt			252 000
Sum finansinntekter		13 907 841	21 421 713
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		726 906	
Annen rentekostnad	6	9 394 895	8 525 002
Annen finanskostnad		2 435	5 960
Sum finanskostnader		10 124 236	8 530 962
Netto finans		3 783 604	12 890 751
Ordinært resultat før skattekostnad		4 296 761	14 707 151
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 153 823	3 346 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 142 939	11 360 775
Årsresultat		3 142 939	11 360 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 142 939	11 360 775
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Tilleggsutbytte			6 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	3 142 939	5 360 775
Sum overføringer og disponeringer		3 142 939	11 360 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	24 549	
Sum immaterielle eiendeler		24 549	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6		40 327 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	400 350	489 009
Sum varige driftsmidler		400 350	40 816 136
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	17 921 246	200 562 459
Investering i annet foretak i samme konsern	7		1
Lån til foretak i samme konsern	8		163 655 659
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 843 201	3 393 201
Andre fordringer		22 000	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 786 447	367 633 319
Sum anleggsmidler		21 211 346	408 449 456
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		657 291	128 293
Andre fordringer	10	7 466 389	205 896
Konsernfordringer	8	116 588 680	63 446 204
Sum fordringer		124 712 360	63 780 393
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		9 250 237	
Sum investeringer		9 250 237	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	25 157 919	10 149 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 157 919	10 149 517
Sum omløpsmidler		159 120 516	73 929 910
SUM EIENDELER		180 331 862	482 379 366

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5	155 383	1 000 000
Overkurs	5		750 000
Annen innskutt egenkapital	5	163 152	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		318 535	2 800 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	57 984 638	116 825 787
Sum opptjent egenkapital		57 984 638	116 825 787

Sum egenkapital

58 303 173 **119 625 787**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		2 807 810
Sum avsetninger for forpliktelser			2 807 810

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		342 623 794
Sum annen langsiktig gjeld			342 623 794

Sum langsiktig gjeld

0 **345 431 604**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		153 201	88 252
Betalbar skatt	3	464 030	2 987 947
Skyldig offentlige avgifter		176 290	118 766
Kortsiktig konserngjeld	8	12 484 619	11 639 718
Annen kortsiktig gjeld	10	108 750 549	2 487 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum kortsiktig gjeld		122 028 689	17 321 976
 Sum gjeld		 122 028 689	 362 753 579
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 180 331 862	 482 379 366



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	208 655 690	154 150 622
Sum inntekter		208 655 690	154 150 622
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		75 821 671	-36 946 621
Varekostnad		62 207 831	117 628 318
Lønnskostnad	2	27 562 694	32 249 349
Avskrivning på goodwill	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	6 402 276	7 640 367
Andre driftskostnader	2,17	11 757 615	11 901 656
Sum kostnader		183 752 087	132 473 069
Driftsresultat		24 903 603	21 677 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 075 884	822 760
Andre finansinntekter		24 761	301 725
Sum finansinntekter		1 100 645	1 124 485
Annen rentekostnad		12 547 008	11 727 268
Andre finanskostnader		797 911	664 195
Sum finanskostnader		13 344 919	12 391 463
Netto finans		-12 244 274	-11 266 978
Ordinært resultat før skattekostnad		12 659 329	10 410 575
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 650 109	1 718 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 009 220	8 692 058
Årsresultat		10 009 220	8 692 058
Minoritetsinteresser	12	799 342	300 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 209 878	8 391 646



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	12	150 000	6 000 000
Overføringer til annen egenkapital	12	9 059 878	2 391 646
Sum overføringer og disponeringer		9 209 878	8 391 646



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		447 784 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	1 272 243	2 822 026
Sum varige driftsmidler		1 272 243	450 606 135
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	2 898 201	3 393 201
Andre fordringer	7	22 000	2 809 899
Sum finansielle anleggsmidler		2 920 201	6 203 100
Sum anleggsmidler		4 192 444	456 809 235
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	77 336 973	152 746 372
Sum varer		77 336 973	152 746 372
Fordringer			
Kundefordringer	9	24 751 184	26 731 337
Andre fordringer	17	52 716 430	3 006 733
Sum fordringer		77 467 614	29 738 070
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		9 250 237	
Sum investeringer		9 250 237	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 296 067	12 629 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 296 067	12 629 765
Sum omløpsmidler		193 350 891	195 114 207



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		197 543 335	651 923 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	155 383	1 000 000
Overkurs	12		750 000
Annen innskutt egenkapital	12	163 152	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		318 535	2 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	67 632 139	129 435 642
Minoritetsinteresser	12	977 467	300 412
Sum opptjent egenkapital		68 609 606	129 736 054
Sum egenkapital		68 928 141	132 536 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	13		
Utsatt skatt	5	1 641 875	31 902 422
Sum avsetninger for forpliktelser		1 641 875	31 902 422
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		451 410 868
Annen langsiktig gjeld	15		866 029
Sum annen langsiktig gjeld			452 276 897
Sum langsiktig gjeld		1 641 875	484 179 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		3 458 850
Leverandørgjeld		8 443 568	13 213 677
Betalbar skatt	5	1 671 870	3 271 088
Skyldig offentlige avgifter		3 784 845	4 815 694
Utbytte	12	150 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld til eiere	10	431 814	730 830
Annen kortsiktig gjeld	16,17	112 491 222	9 717 930
Sum kortsiktig gjeld		126 973 319	35 208 069
Sum gjeld		128 615 194	519 387 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 543 335	651 923 442



Vest-Finans AS

Org.nr. 975 998 819

Årsrapport 2018

Årsberetning

Konsernets årsregnskap

Selskapets årsregnskap

Revisjonsberetning



Vest-Finans AS

Arsberetning 2018

Virksomheten

Vest-Finans AS er et investerings- og holdingselskap innen bygg, eiendom og restaurantdrift mv. Konsernets virksomhet har fram til utgangen av regnskapsåret omfattet utvikling av tomteområder og bygårder, utleie av nærings- og boligeiendom, bygging og salg av boliger, byggmestertjenester, byggevarehandel, rørleggertjenester samt hotell- og restaurantdrift. Virksomheten utøves i hovedsak i Hordaland fylke og hovedkontoret er på Nesttun i Bergen kommune.

Fisjon ved nystiftelse

Vest-Finans AS, som er morselskapet i konsernet, har i 2018 gjennomført en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper vil videreføre den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Hovedformålet med fisjonen er å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendoms-konsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Restruktureringen og konsolideringen av eierskapet i to sidestilte selskaper og konsern vurderes å være forretningsmessig positivt og vil tilrettelegge for en bedre styrings- og finansieringsstruktur med større fokus på effektiv økonomistyring og lønnsomhet. Det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS, og fisjonen er følgelig regnskaps-ført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen som var i slutten av desember 2018. Dette betyr at selskaps- og konsern-regnskapet til Vest-Finans AS for 2018 omfatter inntekter og kostnader som relaterer seg til utfisjonerte eiendommer og eiendomsselskaper for hele regnskapsåret 2018.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet hadde i 2018 en omsetning på kr 208,66 mill. sammenlignet med kr 154,15 mill. i 2017. Konsernets driftsresultat var kr 24,90 mill. i 2018 mot kr 21,68 mill. i 2017, mens resultat før skattekostnad ble kr 12,66 mill. mot kr 10,41 mill. i forrige år.

Konsernet hadde etter fisjonen pr 31.12.2018 bokførte eiendeler på kr 197,54 mill. (31.12.2017: kr 651,92 mill.). Den bokførte egenkapitalen i konsernet pr 31.12.2018 var kr 68,93 mill. sammenlignet med kr 132,54 mill. pr 31.12.2017. Egenkapitaluttaket ved fisjonen var for konsernets vedkommende på kr 73,47 mill.

Morselskapet Vest-Finans AS hadde i 2018 et resultat før skattekostnad på kr 4,30 mill. mot kr 14,71 mill. forrige år. Resultatnedgangen i morselskapet i 2018 skyldes i hovedsak lavere finansinntekter knyttet til mottatte konsernbidrag fra opptjent inntekt i de gjenværende datterselskapene. Konsernbidragene gis for å optimalisere skattetilpasningen i konsernet, men reflekterer i år også en lavere aktivitet og inntjening fra boligprosjekter som er i en aktiv salgsfase. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr 31.12.2018 var kr 58,30 mill. sammenlignet med kr 119,63 mill. pr 31.12.2017. Egenkapitaluttaket ved fisjonen var for selskapets vedkommende på kr 64,47 mill.

Aktiviteten innen konsernets kjerneområder har vært stabilt og godt, men en del eiendommer har i 2018 vært i en utviklingsfase som har gitt midlertidig reduksjon i inntjeningen innenfor dette segmentet.



Vest-Finans AS

Årsberetning 2018

Boligbygging, byggmestertjenester og trelasthandel

Konsernet vil videreføre denne operative aktiviteten etter utfisjonering av eiendommer direkte eiet av morselskapet og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper. Markedet for nye eneboliger og rekkehus er i dag preget av relativt god etterspørsel og gode priser. Samtidig har utbudet av nye leilighetsprosjekter i bergensregionen vært noe større enn tidligere år, slik at markedet for nye leiligheter er preget av større konkurranse og større prissensitivitet. Det var god etterspørsel etter nye boliger i 2018, mens det i en periode var noe lavere aktivitet i markedet for nye leiligheter. Det ventes likevel en stabil, god utvikling i de kommende år, men markedet kan vise større sensitivitet i forhold til beliggenhet og miljømessig innretning av boligprosjektene, herunder også i forhold til offentlig veinett, kollektivtrafikk mv.

Salg av nye boligprosjekter i 2018 har vært knyttet til leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama i Bergen, Straume Urban i Fjell, samt boligprosjekter på Hop og Paradis i Bergen bestående av store eneboliger med høy standard og attraktiv beliggenhet. Leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama er nå i slutfasen og etter en periode med lavt salg i 2017, har salgsvolumet vært økende i 2018. I tillegg har arbeidet med det nye boligprosjektet i Strandgaten 195 («Munkegården») pågått fra 2. halvår 2018. Dette prosjektet består av 38 moderne leiligheter beliggende i sentrum av Bergen, og disse er lagt ut for salg tidlig på høsten 2019 i regi av det utfisjonerte og nærstående selskapet Strandgaten 195 AS, med overtakelse av leilighetene i 1. kvartal 2020.

Konsernet har i tillegg brukt større ressurser på plan- og utviklingsarbeid for flere større utbyggingsprosjekter, bl.a. på Askøy, Øygarden og i Bergen. Disse prosjektene er nå i all hovedsak ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging. Arbeidet med å utvikle og utbygge nye boligprosjekter vil derfor være et prioritert område for gruppen i årene som kommer.

Det har i 2018 vært noe lavere salg av byggmestertjenester etter at konsernet ferdigstillet arbeidet med noen større prosjekter på nyåret. Enkelte av prosjektene har hatt relativt svak inntjening i et konkurransepreget marked, men har likevel bidratt til å optimalisere utnyttningen av konsernets erfaringer og kompetente stab av medarbeidere.

Med virkning fra 01.01.2014 ble konsernets byggevareutsalg utskilt fra Nydal Bygg Eftf. AS til det nystiftede datterselskapet Nydal Byggevarer AS som viderefører det tradisjonsrike trelastutsalget på Valle på Nesttun. Utskillingen i egen selskapsenhet har etter ledelsen oppfatning bidratt til en mer effektiv drift og logistikk og større fokus på lønnsomhet. Trelastutsalget viser fortsatt en god lønnsomhet.

Aktiviteten med salg av byggevarer og byggmestertjenester er et prioritert område innenfor konsernets samlede virksomhet. Dette sikrer at konsernet kan bruke sin fleksibilitet for å kunne tilpasse aktiviteten mellom husbygging, salg av byggevarer og byggmestertjenester for å opprettholde en tilfredsstillende inntjening over tid.

Rørleggervirksomhet

Omsetning og inntjening i 2018 var noe svakere enn forrige år, men ga fortsatt et positivt bidrag til konsernet samlede inntjening. Reduksjonen i aktiviteten har sammenheng med avslutning av større, eksterne prosjekter som også omfattet større underleveranser. Utsiktene for 2019 vurderes som tilfredsstillende, men relativt høy aktivitet på interne prosjekter i gruppen.

Næringseiendommer og boliggårder

Utviklingen for konsernets utleieeiendommer innenfor næring og bolig har vært god også i 2018. Utleiegraden har vært stabil og høy og leieprisene har vært tilfredsstillende både innen nærings- og boligsegmentet. Deler av eiendomsporteføljen i sentrum av Bergen har imidlertid vært under utvikling i 2018, og dette arbeidet fortsetter med ombyggingsarbeider i inneværende år i regi av det nye eiendomskonsernet Vest-Finans Eiendom AS. På grunn av større utviklings- og utbyggingsarbeider på deler av eiendomsmassen ventes derfor leieinntekter og løpende inntjening fra den eksisterende eiendomsdriften å være en del lavere i en periode.



Vest-Finans AS

Årsberetning 2018

I konsernet fortsetter arbeidet med målrettet fokus på kostnadskontroll og sterk prioritering i ressursallokeringen i alle ledd i organisasjonen. Arbeidet med å tilpasse ressursene i tråd med periodevis svingninger i markedet står sentralt. Konsernet har oppnådd en ytterligere reduksjon i de faste, indirekte kostnader i forhold til de siste år. Dette gjelder så vel for administrative lønnskostnader som andre driftskostnader. Etter ledelsens oppfatning har konsernet i dag de nødvendige administrative, driftsmessige og finansielle ressurser til å fortsette en god og finansiell sunn utvikling i årene som kommer.

Finansiell risiko

Selskapet kortsiktige finansiering er knyttet opp mot en konsernkontokreditt for konsernet som gir den nødvendige finansielle fleksibilitet. Konsernets finansiering er i norske kroner og konsernets politikk er at rentene på eventuell langsiktig finansiering ikke skal bindes. Konsernet nyter godt av rimelig finansiering i det kortsiktige rentemarkedet, men vil være eksponert for høyere finansiell risiko dersom de kortsiktige markedsrentene skulle vise en signifikant økning.

Kredittrisikoen knyttet til kundemassen vurderes som begrenset, da selskapet ikke har noen dominerende kunder i privat- eller næringsmarkedet. Likviditetsrisikoen anses også som svært begrenset. Selskapet eller konsernet er i er i liten grad eksponert for valutasvingninger, dog slik at konsernet vurderer løpende behovet for valutasikring i den grad det inngås avtaler om transaksjoner i fremmed valuta.

Andre forhold

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

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

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 2018 har det totale sykefraværet i Vest-Finans AS vært på 0,6 % mot 0,2 % i 2017. Konsernet hadde et samlet sykefravær på 3,2 % i 2018 som er nedgang fra 3,7 % i forrige år. Det er ikke rapportert om større skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Vest-Finans AS sysselsatte 2,5 årsverk i 2018 sammenlignet med 2,0 årsverk i 2017. Konsernet sysselsatte 49,5 årsverk i 2018 mot 58,6 årsverk i 2017. Den faste bemanningen innen bygge- og VVS-fagene er noe redusert. Ledelsen legger vekt på å bidra til å sikre rekruttering av nye, yngre fagarbeidere og har i 2018 hatt lærlinger tilsvarende 2,4 årsverk (2017: 6,4 årsverk) innen de ulike fagområder.

Likestilling

Av morselskapets 2,5 årsverk i 2018 var 1,0 årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Av de 49,5 årsverk som er utført i konsernet utgjør kvinneandelen 7,3 %. Styret har ut fra en vurdering av 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 AS

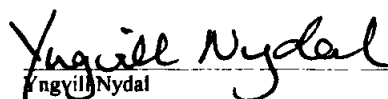
Arsberetning 2018

Ytre miljø

Virksomheten påvirker det ytre miljø i liten grad. Det er innført kildesortering og avfallsplaner mv. som er vanlige for de aktuelle virksomhetsområder.

Bergen, 20. september 2019


Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder


Ingvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS - konsernet

Konsernets resultatregnskap for 2018

	Note	2018	2017
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	208 655 690	154 150 622
Sum driftsinntekter		208 655 690	154 150 622
Driftskostnader			
Beholdningsendring egenregiprojekter		75 821 671	- 36 946 621
Varekostnad		62 207 831	117 628 318
Lønnskostnad	2	27 562 694	32 249 349
Avskrivning på goodwill	3	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	6 402 276	7 640 367
Andre driftskostnader	2,17	11 757 615	11 901 656
Sum driftskostnader		183 752 087	132 473 069
DRIFTSRESULTAT		24 903 603	21 677 553
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
Andre finansinntekter		24 761	301 725
Annen renteinntekt		1 075 884	822 760
Sum finansinntekter		1 100 645	1 124 485
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		12 547 008	11 727 268
Andre finanskostnader		797 911	664 195
Sum finanskostnader		13 344 919	12 391 463
NETTO FINANSPOSTER		12 244 274	11 266 978
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		12 659 329	10 410 575
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 650 109	1 718 517
ORDINÆRT RESULTAT		10 009 220	8 692 058
ÅRSRESULTAT		10 009 220	8 692 058
Minoritetsandel av resultat	12	799 342	300 412
OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.			
Utdelt tilleggsutbytte	12	150 000	6 000 000
Overføringer til annen egenkapital	12	9 859 220	2 692 058
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		10 009 220	8 692 058



Vest-Finans AS

Konsernets balanse pr 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	447 784 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	4	1 272 243	2 822 026
Sum varige driftsmidler		1 272 243	450 606 135
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	2 898 201	3 393 201
Andre fordringer	7	22 000	2 809 899
Sum finansielle anleggsmidler		2 920 201	6 203 100
SUM ANLEGGSMIDLER		4 192 444	456 809 235
OMLØPSMIDLER			
Varer			
	8	77 336 973	152 746 372
Fordringer			
Kundefordringer	9	24 751 184	26 731 337
Andre fordringer	17	52 716 430	3 006 733
Sum fordringer		77 467 614	29 738 070
Investeringer			
Markedsbaserte finansinvesteringer		9 250 237	0
Sum investeringer		9 250 237	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	29 296 067	12 629 765
SUM OMLØPSMIDLER		193 350 891	195 114 207
SUM EIENDELER		197 543 335	651 923 442




Vest-Finans AS

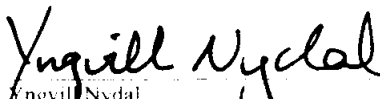
Konsernets balanse pr 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	155 383	1 000 000
Overkurs	12	0	750 000
Annen innskutt egenkapital	12	163 152	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		318 535	2 800 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	12	68 609 606	129 736 054
Sum annen egenkapital		68 609 606	129 736 054
SUM EGENKAPITAL		68 928 141	132 536 054
Minoritetsandel av egenkapital	12	977 467	300 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	13	0	0
Utsatt skatt	5	1 641 875	31 902 422
Sum avsetning for forpliktelser		1 641 875	31 902 422
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	451 410 868
Annen langsiktig gjeld	15	0	866 029
Sum annen langsiktig gjeld		0	452 276 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	484 179 319
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	3 458 850
Leverandørgjeld		8 443 568	13 213 677
Betalbar skatt	5	1 671 870	3 271 088
Skyldig offentlige avgifter		3 784 845	4 815 694
Utbytte	12	150 000	0
Gjeld til øiere	10	431 814	730 830
Annen kortsiktig gjeld	16 17	112 491 222	9 717 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 973 319	35 208 069
SUM GJELD		128 615 194	519 387 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 543 335	651 923 442

Bergen, 20. september 2019



Ingolf Stordal
Styrets leder/daglig leder



Yngvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskapet viser det samlede resultat og finansielle stilling for Vest-Finans AS og datterselskapene som om det var en økonomisk enhet. Konsernregnskapet omfatter alle selskap hvor Vest-Finans 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 mindreverdi, såkalt negativ goodwill, blir der foretatt en inntektsføring av denne i takt med det realiserste 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 AS

Organisasjonsnr. 975 998 819



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

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 kontrakten 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 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 fordelene 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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Fisjon ved nystiftelse

Investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS, som er morselskapet i konsernet, har i 2018 gjennomført en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper vil videreføre den operative virksomheten innen boligbygging, byggmester-tjenester og byggevarehandel mv. Hovedformålet med fisjonen er å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendomskonsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Restruktureringen og konsolideringen av eierskapet i to sidestilte selskaper og konsern vurderes å være forretningsmessig positivt og vil tilrettelegge for en bedre styrings- og finansieringsstruktur med større fokus på effektiv økonomistyring og lønnsomhet, samt sikre en optimal verdiutvikling for de enkelte enheter og samlet innenfor den nye selskapsstrukturen som vil omfatte to selvstendige holdingsselskaper og konsern. I det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans AS Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitets-prinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Overtakende selskap regnskapsfører tingsinnskuddet lik balanseførte verdier fra overdragende selskap, dvs. fisjonen gjennomføres til full kontinuitet i verdier på selskaps- og konsernnivå.

Fisjonen er for øvrig gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon jf. asl. kap. 14. Videre er fisjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon og det skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen som var i slutten av desember 2018. Dette betyr at konsernregnskapet til Vest-Finans AS for 2018 omfatter inntekter og kostnader som relaterer seg til utfisjonerte eiendommer og eiendomsselskaper for hele regnskapsåret 2018.



Vest-Finans AS

Konsernets kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2 018	2 017
Resultat før skattekostnad	12 659 329	10 410 575
Periodens betalte skatter	-3 271 088	-3 505 946
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-1 257 586	-92 340
Ordinære avskrivninger	6 402 276	7 640 367
Verdijustering av finansielle omløpsmidler	726 906	0
Endring varelager	75 409 399	-34 657 025
Endring kundefordringer	1 980 153	34 509 927
Endring andre kortsiktige fordringer	-49 709 697	0
Endring leverandørgjeld	-4 770 109	1 150 248
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-25 071 794	-1 039 722
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13 097 789	14 416 084
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 690 000	480 000
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-1 255 563	-5 100 721
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
Utbetaling ved kjøp av finansielle instrumenter	-10 000 000	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	-11 255 563	-4 620 721
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	19 640 000	376 000 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 007 794	-338 204 283
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	-3 458 850	-34 818 358
Netto endring langsiktige fordringer	0	-216 885
Kontanteffekt ved kapitaluttak ved fisjon	-349 280	0
Utbetaling av utbytte	0	-6 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	14 824 076	-3 239 526
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	16 666 302	6 555 837
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	12 629 765	6 073 928
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	29 296 067	12 629 765



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Note 1 – Salgsinntekter

Salgsinntektene gjelder i det vesentligste utleie av eiendom, salg av boliger, byggevarer og byggetjenester til bergensområdet og omkringliggende kommuner.

Salgsinntekter fordelt på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2018	2017
Byggevareutsalg	32 728	36 238
Salg av boliger	116 874	57 647
Byggmestertjenester, inkl. VVS	16 324	20 864
Leieinntekter og tomtsalg	33 882	32 596
Hotel- og pubdrift	6 848	6 806
Andre inntekter	0	0
Sum	206 656	154 151

Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2018	2017
Lønninger	23 230	27 006
Arbeidsgiveravgift	3 416	4 069
Pensjonskostnader	585	699
Andre ytelser	332	475
Sum	27 653	32 249

Antall årsverk utført i konsernet i 2018 var 49,5 mot 58,6 i 2017. Inkludert i antall årsverk er 2,5 årsverk utført av lærlinger (2017: 6,5)

Lønn og godtgjørelser til daglig leder var kr 898 710 i 2018. Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2018. Daglig leder/styreleder og styremedlem har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende.

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 334 000 for revisjon og kr 146 000 for andre tjenester, herunder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger, samt fisjoner og fusjoner.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Note 3 - Goodwill

	Goodwill	Negativ goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
Akk. avskrivninger 31.12	25 571 347	-12 547 312	13 024 035
Bokført verdi 31.12	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	10	5	

Goodwill avskrives over forventet levetid for den underliggende inntjeningen. Avskrivningstiden begrunnes med at det er en langsiktig tidshorisont på investeringene som også forventes å ha en langsiktig og sikker inntjening.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	529 911 357	17 236 659	547 148 016
+ Reklassifiseringer inng.bal.	0	0	0
+Tilgang	85 957 367	1 255 563	87 212 930
- Avgang	727 650	960 082	1 687 732
- Avgang ved fisjon	615 141 074	7 170 505	622 012 068
=Anskaffelseskost 31.12.	0	10 361 635	10 361 635
Akk. avskrivninger 31.12.	0	9 089 393	9 089 392
Bokført verdi 31.12.	0	1 272 243	1 272 243
Årets ordinære avskrivninger	5 328 343	1 073 932	6 402 275
Økonomisk levetid	50 år	3-10 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 investeringer i 2018 gjelder i hovedsak oppgradering av hotelleiendommene i Vestre Torvgate i Bergen, investeringer i boligeiendommer, utviklingskostnader knyttet til eiendommene i Vaskerelven i sentrum av Bergen, samt mindre utviklings- og investeringstiltak knyttet til de øvrige eiendommer i konsernet.

Avgang av eiendommer ved fisjon gjelder utfisjonering av eiendomsmassen til det nystiftede selskapet Vest-Finans Eiendom AS som har samme eiere som Vest-Finans AS. Utfisjoneringen ble gjennomført i slutten av regnskapsåret og er regnskapsført etter kontinuitetsprinsippet hvor overdragende selskaps eiendommer er overført til balanseførte verdier, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018**Note 5 – Skattekostnad****Årets skattekostnad:**

	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt i balanse	1 671 870	3 271 088
Betalbar skatt årets resultat, utfisjonert ¹	2 347 045	0
Utsatt skatt	- 1 368 806	- 1 552 571
Skattekostnad ordinært resultat	2 650 109	1 718 517

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	1 671 870	3 271 088
Avsetning for tidligere år	0	0
Sum	1 671 870	3 271 088

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.:

	2018	2017	Endring
Anleggsmidler	53 101	54 126 573	- 54 073 472
Tilvirkningskontrakter	2 572 602	8 299 009	- 5 726 407
Varebeholdning	6 632 511	8 984 451	- 2 351 940
Utestående fordringer	- 610 798	- 264 070	- 346 728
Gevinst- og tapskonto	1 257 425	5 460 634	- 4 203 209
Garantiavsetninger mv.	- 850 000	- 1 180 000	330 000
Andre midl. forskjeller	10 500	0	10 500
Endring midlertidige forskjeller	9 065 341	75 426 597	- 66 361 256
Underskudd til fremføring	0	-526 582	526 582
Grunnlag utsatt skatt	9 065 341	74 900 015	- 65 834 674
Utsatt skatt herav (22 % i 2018, 23 % i 2017)	1 994 375	17 227 003	- 15 133 774
Utsatt skatt på merverdier v/oppkjøp	0	16 130 542	-16 130 542
Utsatt skattefordel på eliminert internfortjeneste	- 352 500	- 1 455 123	1 102 623
Sum utsatt skatt per 31.12.	1 641 875	31 902 422	- 30 161 693
Utsatt skatt ved fisjon	28 792 887	0	28 792 887
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet			- 1 368 806

Utsatt skatt på kr 28 792 887 gjelder utsatt skatteforpliktelse ved fisjon på samme beløp som er knyttet til eiendommer og andre skatteposisjoner i den virksomhet som er overført fra konsernet Vest-Finans AS (overdragende) til Vest-Finans Eiendom AS basert på kontinuitetsprinsippet. 0

¹ Gjelder skatt på årets resultat som er kostnadsført i Vest-Finans AS (overdragende selskap) fram til gjennomføring av fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS ved årets utgang.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Note 6 – Aksjer mv.

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Investeringer i aksjer og andeler:			
Begna Bruk AS	12,6	2 843 201	2 843 201
Rørinnkjøp AS	0,1	55 000	55 000
Sum		2 898 201	2 898 201

Begna Bruk AS hadde i 2018 et årsoverskudd etter skatt på kr 7 347 527 og en bokført egenkapital per 31.12.2018 på kr 56 733 699. Investeringen er bokført etter kostmetoden. Rørinnkjøp AS hadde i 2018 et overskudd etter skatt på kr 7 878 000 og en bokført egenkapital pr 31.12.2018 på kr 61 994 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden.

Note 7 – Andre fordringer

Andre langsiktige fordringer gjelder innbetalt depositum i forbindelse med en leiekontrakt for boligutleie.

Note 8 – Spesifikasjon av varelager

(tall i kr 1 000)	2018	2017
Arbeider i egen regi	68 445	144 370
Prosjekter til tilvirkningskost	2 632	2 479
Byggevarer mv.	6 059	5 765
Andre handelsvarer	201	141
Sum	77 337	152 746

Note 9 – Kundefordringer og prosjekter under utførelse mv.

Opptjente, ikke fakturerte inntekter på boligprosjekter som er solgt i 2018 og overleveres i 2019 er inkludert i kundefordringer med kr 4,1 mill. (2017: kr 16,6 mill.)

Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld til aksjonær/styreleder er kr 431 814. Gjeld til aksjonærer renteberegnes i tråd med gjeldende skatteregler.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Note 11 – Bankinnskudd, kontanter

Bundne midler for skattetrekk utgjør pr 31.12.2018 kr 825 719 (31.12.2017: kr 1 013 723).

Note 12 – Eierforhold, selskapskapital mv.

Morselskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 155,383. Samlet aksjekapital utgjør kr 155 383. Selskapet har kun én aksjeklasse.

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

Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Innskutt egenkap.	Annen egenkap.	Sum
EK pr. 1.1	1 000 000	1 800 000	129 736 054	132 536 054
Årets resultat			10 009 220	10 009 220
Utbytte til minoritet			-150 000	- 150 000
Egenkapitaluttak ved fisjon	- 844 617	-1 636 848	- 70 985 668	- 73 467 133
EK 31.12	155 383	163 152	68 609 606	68 928 141

Minoritetens andel av egenkapitalen utgjør kr 977 467 per 31.12.2018 (31.12.2017: kr 300 412).

Egenkapitaluttaket ved fisjon inkluderer kr 750 000 klassifisert som overskuddsfond i inngående balanse, men som er nyttet ved utdeling av utbytte i tidligere år, og er derfor reklassifisert til annen egenkapital per 31.12.2018.

Egenkapitaluttaket ved fisjon er identisk med tilsvarende egenkapitalinnskudd i det overtakende selskapet Vest-Finans Eiendom AS i samsvar med det regnskapsmessige kontinuitetsprinsipp.

Note 13 – Pensjonsforpliktelser

Konsernet har en avtalefestet pensjonsordning (AFP) som er nedfelt i tariffavtale. Etter vedtak i Stortinget i 2010 er det innført en ny AFP-ordning i privat sektor fra 01.01.2011. AFP-ordningen i privat sektor er endret fra å være en tidsbegrenset pensjonsordning mellom 62 og 67 år til å bli en livsvarig tillegg til fleksibel alderspensjon fra 62 år. Bakgrunnen for denne endringen var at det nye pensjonssystemet la opp til en fleksibel ordning der flere skulle få muligheten til å kombinere arbeid og pensjon fritt. Resultatet av pensjonsreformen er at de som oppfyller garantipensjonsnivået, det vil si et minste pensjonsnivå, kan gå av med pensjon delvis eller helt fra fylte 62 år, og samtidig jobbe ved siden av. Den nye AFP-ordningen vil delvis bli finansiert av staten og delvis av arbeidsgiveren. Arbeidsgiveren skal betale en inntektsavhengig premie. På det nåværende tidspunkt foreligger det ikke tilstrekkelig informasjon for måling og allokering av totalforpliktelsen i den nye ordningen. Virkningen av overgang til ny AFP-ordning er derfor ikke tatt inn i årsregnskapene for 2018 og 2017. Forpliktelser knyttet til gjenstående egenandeler for ansatte som har tatt ut AFP etter tidligere AFP-ordning samt premier til å sluttfinansiere ordningen vurderes som ikke vesentlige for årsregnskapet. Premieinnbetalingene til sluttfinansiering opphørte i 2015.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018**Note 14 - Pantstillelser**

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2018	2017
Pantelån	0	451 411
Konsernkontokreditt	0	0
Byggelånskreditt	0	3 459
Sum	0	454 870

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

(tall i kr 1 000)	2017	2017
Tomter, bygninger mv.	0	433 195
Driftsløsøre, inventar mv.	349	2 464
Varebeholdninger, prosjekter	81 436	169 301
Fordringer	27 125	10 177
Sum	109 910	615 137

Konsernet har stillet bankgarantier for kontraktsforpliktelser (prosjekter) med til sammen kr 338 620 samt betalingsgaranti kr 150 000 overfor Stiftelsen Norsk Rikstoto.

Konsernet har et konsernkontoavtale med kreditt stor kr 8 000 000. Samlet innestående i konsernets favør per 31.12.2018 var kr 25,0 mill.

Note 15 – Annen langsiktig gjeld

Konsernet har ingen langsiktige gjeldsforpliktelser per 31.12.2018 etter gjennomføring av fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS ved utgangen av regnskapsåret 2018.

Note 16 – Avsetning for garantiforpliktelser mv.

Det er avsatt kr 850 000 til dekning av fremtidig garantiarbeid under annen kortsiktig gjeld. (31.12.2017: kr 880 000).

Note 17 – Mellomværende med nærstående selskaper

Konsernet har følgende mellomværene med nærstående selskaper per 31.12.2018 etter gjennomføringen av fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS:

Kundefordringer nærstående selskap	kr 15 562 190
Andre kortsiktige fordringer nærstående selskap	kr 50 183 225
Annen kortsiktig gjeld nærstående selskap	kr 108 642 516

Av annen kortsiktig gjeld til nærstående selskaper utgjør kr 107,83 mill. fisjonsgjeld til etablert i morselskapet Vest-Finans AS ved fisjonen med Vest-Finans Eiendom AS.

Netto gjeld til nærstående selskaper utgjør kr 42 897 101 og er i samsvar med tilsvarende netto fordring i det nærstående konsernet Vest-Finans AS.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2018

Note 18 – Leieavtaler mv.

Alle virksomhetsområder drives fra gruppens egne lokaler, hvor eiendommene nå er utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS. Leien er basert på markedsmessige prinsipper. Leasingavtaler for transportmidler er behandlet som operasjonell leasing og er kostnadsført under andre driftskostnader med kr 0,96 mill. inklusive driftskostnader for transportmidlene (2017: kr 0,95 mill.). Konsernet har for øvrig ingen leasing- eller leieavtaler av betydning.



Vest-Finans AS
Org.nr. 975 998 819

**Morselskapets årsregnskap
for 2018**

**Resultat, balanse, kontantstrømoppstilling
og noter**



Vest-Finans AS

Morselskapets resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		5 539 096	6 115 921
Sum driftsinntekter		5 539 096	6 115 921
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	2 253 494	1 545 596
Avskrivning på varige driftsmidler	2	550 954	1 081 351
Annen driftskostnad	1	2 221 491	1 672 574
Sum driftskostnader		5 025 939	4 299 521
DRIFTSRESULTAT		513 157	1 816 400
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	5	6 520 137	14 588 530
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 888 542	4 430 586
Annen renteinntekt		2 499 162	2 150 598
Annen finansinntekt		0	252 000
Sum finansinntekter		13 907 841	21 421 713
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		726 906	0
Annen rentekostnad	6	9 394 895	8 525 002
Annen finanskostnad		2 435	5 960
Sum finanskostnader		10 124 236	8 530 962
NETTO FINANSPOSTER		3 783 604	12 890 751
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 296 761	14 707 151
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 153 823	3 346 376
ORDINÆRT RESULTAT		3 142 939	11 360 775
ARSRESULTAT		3 142 939	11 360 775
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		0	6 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	3 142 939	5 360 775
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		3 142 939	11 360 775



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	24 549	0
Sum immaterielle eiendeler		24 549	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	0	40 327 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	400 350	489 009
Sum varige driftsmidler		400 350	40 816 136
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	17 921 246	200 562 459
Investeringer i foretak i samme konsern	7	0	1
Lån til foretak i samme konsern	8	0	163 655 659
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 843 201	3 393 201
Andre fordringer		22 000	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 786 447	367 633 319
SUM ANLEGGSMIDLER		21 211 346	408 449 456
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		657 291	128 293
Fordringer på konsernselskap	8	116 588 680	63 446 204
Andre fordringer	10	7 466 389	205 896
Sum fordringer		124 712 360	63 780 393
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		9 250 237	0
Sum investeringer		9 250 237	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	25 157 919	10 149 517
SUM OMLØPSMIDLER		159 120 516	73 929 910
SUM EIENDELER		180 331 862	482 379 366



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	155 383	1 000 000
Overkurs	5	0	750 000
Annen innskutt egenkapital	5	163 152	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		318 535	2 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	57 984 638	116 825 787
Sum opptjent egenkapital		57 984 638	116 825 787
SUM EGENKAPITAL		58 303 173	119 625 787
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	2 807 810
Sum avsetning for forpliktelser		0	2 807 810
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	342 623 794
Sum annen langsiktig gjeld		0	342 623 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	345 431 604
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 201	88 253
Betalbar skatt	3	464 030	2 987 947
Skyldig offentlige avgifter		176 290	118 766
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	12 484 619	11 639 718
Annen kortsiktig gjeld	10	108 750 549	2 487 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 028 689	17 321 976
SUM GJELD		122 028 689	362 753 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		180 331 862	482 379 366

Bergen, 20 september 2019

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder

Yngvill Nydal
Styrets nestleder/daglig leder



Vest-Finans AS

Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4 296 761	14 707 151
- Periodens betalte skatt	-2 987 947	-3 430 397
+/- Tap/vinning ved salg av anleggsmidler	-55 526	-13 834
+ Ordinære avskrivninger	550 954	1 081 351
+/- Endring i kundefordringer	-528 998	2 022
+/- Endring i leverandørgjeld	64 948	-72 235
+/- Verdijustering av finansielle omløpsmidler	726 906	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 586 201	-32 383 116
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 653 299	-20 109 058
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-976 102	0
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	955 000	185 000
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	-10 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 021 102	185 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av langsiktig bankgjeld	19 640 000	294 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig bankgjeld	-263 794	-32 802 802
+ Innbetalinger ved oppgjør av langsiktige fordringer	0	0
- Utbetalinger ved langsiktig konsernfordring	0	-163 655 659
+ Utbetaling ved oppgjør langsiktig konserngjeld	0	-65 963 672
- Utbetaling av utbytte	0	-6 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	19 376 206	25 577 867
= Netto endring i kontanter mv	15 008 403	5 653 809
+ Beholdning av kontanter 01.01.	10 149 516	4 495 707
= Kontantbeholdning 31.12.	25 157 919	10 149 516
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	25 059 465	10 097 345
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	98 454	52 171
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	25 157 919	10 149 516



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018

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 et 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 AS

Morselskapets noter 2018

Fisjon ved nystiftelse

Investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS, som er morselskapet i konsernet, har i 2018 gjennomført en fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet den 28.10.2018. Ved fisjonen ble direkte eide eiendommer og eiendommer indirekte eiet gjennom datterselskaper utfisjonert til Vest-Finans Eiendom AS som ble stiftet ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Vest-Finans AS og de gjenværende datterselskaper vil videreføre den operative virksomheten innen boligbygging, byggmester-tjenester og byggevarehandel mv. Hovedformålet med fisjonen er å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendoms konsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Restruktureringen og konsolideringen av eierskapet i to sidestilte selskaper og konsern vurderes å være forretningsmessig positivt og vil tilrettelegge for en bedre styrings- og finansieringsstruktur med større fokus på effektiv økonomistyring og lønnsomhet og sikre en optimal verdiutvikling for de enkelte enheter og samlet innenfor den nye selskapsstrukturen, som vil omfatte to selvstendige holdingselskaper og konsern. I det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS er fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstår følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen. Overtakende selskap regnskapsfører tingsinnskuddet lik balanseførte verdier fra overdragende selskap, dvs. fisjonen gjennomføres til full kontinuitet i verdier på selskaps- og konsernnivå.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018

Note 1 - Lønn og godtgjørelser mv.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	1 910 162	1 321 980
Arbeidsgiveravgift	276 155	192 230
Pensjonskostnader	36 339	26 444
Andre lønnsrelaterte ytelser	30 838	4 942
Totalt	2 253 494	1 545 596

Det er utført 2,5 årsverk i selskapet i 2018.

Selskapet har pliktig tjenestepensjonsordning (OTP) etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet nytter en innskuddsbasert avtale.

Lønn og godtgjørelser til daglig leder var kr 898 710 i 2018. Det er ikke betalt styrehonorar i 2018. Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende. Det er for øvrig ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styret, daglig leder eller ansatte.

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

	I år	I fjor
Revisjon	90 000	95 000
Bistand, årsregnskap, konsernoppgjør, fisjoner mv.	30 000	51 000
Totalt	120 000	146 000

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	46 720 099	4 799 125	51 519 224
+ Tilgang	0	967 102	967 102
- Avgang	46 247 127	1 027 952	47 275 079
Anskaffelseskost pr. 31/12	472 972	4 738 275	5 211 247
Akk. av/nedskr. pr 1/1	6 392 972	4 310 115	10 703 087
+ Ordinære avskrivninger	394 667	156 287	550 954
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	6 314 667	128 478	6 443 145
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	472 972	4 337 924	4 810 897
Balansført verdi pr 31/12	0	400 350	400 350
Prosentats for ord.avskr	2-20	2-25	

Avgang av eiendommer i 2018 gjelder eiendommer utskilt ved fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap, jfr. prinsippnoten foran. Bokført verdi av eiendommen ved fisjonen var kr 39 932 460 og denne verdien er videreført i Vest-Finans Eiendom AS basert på kontinuitetsprinsippet.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018**Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	4 296 761
+ Permanente og andre forskjeller	-5 713 781
+ Endring i midlertidige forskjeller	370 240
+ Mottatt konsernbidrag	6 170 137
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	5 123 358
- Ytet konsernbidrag	3 105 834
= Inntekt	2 017 524

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 178 372
= Sum betalbar skatt	1 178 372
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-24 549
= Ordinær skattekostnad	1 153 823
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 178 372
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-714 342
= Betalbar skatt i balansen	464 030

Note 4 - Utsatt skatt**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-122 088	7 815 473
+/- Fordringer/gjeld etter fordringsmodellen	0	2 882 340
+ Gevinst- og tapskonto	0	1 510 058
+ Inntektsført avsatt utbytte	10 500	0
= Grunnlag utsatt skatt	-111 588	12 207 871
Utsatt skatt	0	2 807 810
Negativt grunnlag utsatt skatt	111 588	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	111 588	0
Utsatt skattefordel	24 549	0

Utsatt skatt på kr 2 807 810 som vises som fjortall gjelder utsatt skatteforpliktelse på samme beløp knyttet til direkte eide eiendommer på fisjonstidspunktet samt andre skatteposisjoner knyttet til den virksomhet som er overført til Vest-Finans Eiendom AS ved fisjonen.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018**Note 5 - Selskapskapital**

Selskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 155,383. Samlet aksjekapital utgjør kr 155 383. 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.	1 000 000	750 000	117 875 787	119 625 787
+Fra årets resultat			3 142 939	3 142 939
+/-Andre transaksjoner:	-844 617	-750 000	-62 870 935	-64 465 552
Pr 31.12.	155 383	0	58 147 790	58 303 173

Andre transaksjoner gjelder kapitaluttak ved fisjon ved nystiftelse av Vest-Finans Eiendom AS og med Vest-Finans AS som overdragende selskap. Kapitalinnskuddet i Vest-Finans Eiendom AS er identisk med kapitaluttaket i Vest-Finans AS og iht. til de selskapsrettslige vedtak ved fisjonen i de to selskapene.

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	4 296 761
Skattekostnad	1 153 823
Årets resultat	3 142 939

Disponeringer

Avsatt til annen opptjent egenkapital	3 142 939
Sum disponert	3 142 939

Mottatt konsernbidrag

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	6 170 137
Skattepliktig konsernbidrag	6 170 137

Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	3 105 834
Fradragsberettiget konsernbidrag	3 105 834

Mottatt konsernbidrag på kr 6 170 137 gjelder opptjent egenkapital i selskapets eiertid i de respektive datterselskaper og er ført som finansinntekt i morselskapet Vest-Finans AS med kr 6 170 834.

Noter for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975998819



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018**Note 6 - Pantelån og garantier mv.****Pantstillelser og garantier:**

	2018	2017
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	342 623 794
Sum	0	342 623 794

Bokført verdi pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger	0	40 327 127
Driftsløsøre, inventar mv.	0	489 010
Aksjer og andeler	0	100 049 668
Sum	0	140 865 805

Det er kostnadsført renter på langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner som overført til Vest-Finans Eiendom AS ved gjennomføring av fisjonen ultimo desember 2018.

Vest-Finans AS deltar i konsernets konsernkontosystem med en kredittgrense på kr 8 000 000. Det var et samlet innestående på kr 25,00 mill. på konsernkontokreditten pr 31.12.2018.

For selskapets kreditter er det således også pant driftstilbehør samt varelager og fordringer tilhørende Nydal Bygg Eftf. AS.

Note 7 - Investeringer i datterselskap

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

Selskapet har følgende direkte eide datterselskaper etter fisjonen med Vest-Finans AS Eiendom AS som ble gjennomført ved utgangen av regnskapsåret (tall i NOK):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat etter skatt	Bokført EK 31.12.
Nydal Bygg Eftf. AS	100	100	- 4 330 109	19 330 234
Nydal Byggevarer AS	100	100	1 063 383	2 782 881
Nydal VVS AS	100	100	102 724	3 706 884
Nydal Bolig AS	70	70	664 474	3 258 223
Bergen Travel Hotel AS	100	100	415 946	345 942

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

Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Begna Bruk AS	12,6	12,6	7 347 527	56 733 699



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2018**Note 8 - Mellomværende med foretak i samme konsern**

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Kundefordringer inkl. i konsernfordringer	2 026 105	0
Årets mottatte konsernbidrag	6 170 137	14 588 530
Andre kortsiktige fordringer	108 392 438	48 857 675
Andre langsiktige fordringer	0	163 655 659
Sum fordringer	116 588 680	227 101 864
Gjeld		
Leverandørgjeld inkl. i konserngjeld	328 000	0
Årets avsatte konsernbidrag	3 105 834	2 857 642
Annen kortsiktig gjeld	9 050 785	8 782 076
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	12 484 619	11 639 718

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

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 98 454 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 52 171.

Vest-Finans AS deltar i konsernets konsernkontosystem med en kredittgrense på kr 8 000 000. Som morselskap er selskapet A-konto innehaver og samlet innestående på konsernkontoen per 31.12.2018 på kr 25,00 mill. vises som bankinnskudd i selskapets balanse. Innskudd og trekk under konsernkontoen for øvrig vises som konsernmellomværende i morselskapets og datterselskapenes balanser og elimineres i konsernregnskapet.

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer og gjeld

Av andre kortsiktige fordringer utgjør kr 7,26 mill. fordringer mot datterselskaper til det utfisjonerte investerings- og holdingsselskapet Vest-Finans Eiendom AS.

Av annen kortsiktig gjeld er kr 108,00 mill. gjeld til Vest-Finans Eiendom AS, overtakende selskap ved fisjonen og som har samme eierforhold som Vest-Finans AS. Av denne fordringen utgjør kr 107,83 mill. fisjonsgjeld etablert ved fisjonen som ble gjennomført ultimo desember 2018. Gjelden er ikke renteberegnet for 2018 fra gjennomføringstidspunktet for fisjonen ultimo desember 2018.

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til aksjonærer på kr 431 814. Mellomværende med aksjonærer renteberegnes i tråd med gjeldende skatteregler.



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vest-Finans AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 3 142 939 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 10 009 220, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vest-Finans AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Vest-Finans AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Til generalforsamlingen i
Vest-Finans AS
Side 2

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 20. september 2019

REVISOR-PARTNER AS


Lars-Olav Skålnes
Statsautorisert revisor