



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

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:	31.07.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 115 921	6 421 014
Annen driftsinntekt			2 755 773
Sum inntekter		6 115 921	9 176 787
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 545 596	2 244 323
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 081 351	1 138 386
Annen driftskostnad	2	1 672 574	1 853 370
Sum kostnader		4 299 521	5 236 079
Driftsresultat		1 816 400	3 940 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	14 588 530	20 759 616
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 430 586	
Annen renteinntekt		2 150 598	2 242 165
Annen finansinntekt		252 000	127 309
Sum finansinntekter		21 421 713	23 129 090
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		495 385
Annen rentekostnad		8 525 002	1 208 641
Annen finanskostnad		5 960	5 795
Sum finanskostnader		8 530 962	1 709 821
Netto finans		12 890 751	21 419 269
Ordinært resultat før skattekostnad		14 707 151	25 359 977
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	3 346 376	5 464 392
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 360 775	19 895 585
Årsresultat		11 360 775	19 895 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 360 775	19 895 585



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	3	6 000 000	
Overføringer annen egenkapital	3	5 360 775	19 895 585
Sum overføringer og disponeringer		11 360 775	19 895 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	40 327 127	50 597 128
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1,7	489 009	914 852
Sum varige driftsmidler		40 816 136	51 511 981
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	200 562 459	198 266 664
Investering i annet foretak i samme konsern	8	1	1
Lån til foretak i samme konsern	4	163 655 659	
Investeringer i aksjer og andeler	8	3 393 201	3 393 201
Andre fordringer		22 000	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		367 633 319	201 681 866
Sum anleggsmidler		408 449 456	253 193 846
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		128 293	130 315
Andre fordringer		205 896	216 877
Konsernfordringer	4	63 446 205	47 412 692
Sum fordringer		63 780 394	47 759 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 149 516	4 495 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 149 516	4 495 707
Sum omløpsmidler		73 929 910	52 255 591
SUM EIENDELER		482 379 366	305 449 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	750 000	750 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 050 000	7 050 000
Sum innskutt egenkapital		2 800 000	8 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	116 825 787	106 212 461
Sum opptjent egenkapital		116 825 787	106 212 461
Sum egenkapital		119 625 787	115 012 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 807 810	3 011 228
Sum avsetninger for forpliktelser		2 807 810	3 011 228
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	342 623 794	81 426 596
Langsiktig konserngjeld	4		65 963 672
Sum annen langsiktig gjeld		342 623 794	147 390 268
Sum langsiktig gjeld		345 431 604	150 401 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 252	160 488
Betalbar skatt	5	2 987 947	3 430 397
Skyldig offentlige avgifter		118 766	86 404
Kortsiktig konserngjeld	4	11 639 718	32 749 429
Annen kortsiktig gjeld	10	2 487 292	3 608 763
Sum kortsiktig gjeld		17 321 976	40 035 480
Sum gjeld		362 753 579	190 436 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		482 379 366	305 449 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	154 150 622	206 898 820
Sum inntekter		154 150 622	206 898 820
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-36 946 621	-2 385 877
Varekostnad		117 628 318	122 975 408
Lønnskostnad	2	32 249 349	33 834 218
Avskrivning på goodwill	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 640 367	8 372 994
Andre driftskostnader	2,17	11 901 656	10 446 632
Sum kostnader		132 473 069	173 243 375
Driftsresultat		21 677 553	33 655 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		822 760	1 062 443
Andre finansinntekter		301 725	663 339
Sum finansinntekter		1 124 485	1 725 782
Annen rentekostnad		11 727 268	12 955 013
Andre finanskostnader		664 195	15 689
Sum finanskostnader		12 391 463	12 970 702
Netto finans		-11 266 978	-11 244 920
Ordinært resultat før skattekostnad		10 410 575	22 410 525
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 718 517	3 514 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 692 058	18 896 308
Årsresultat		8 692 058	18 896 308
Minoritetsinteresser	12	300 412	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 391 646	18 896 308



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	12	6 000 000	
Overføringer til annen egenkapital	12	2 391 646	18 896 308
Sum overføringer og disponeringer		8 391 646	18 896 308



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	447 784 109	450 279 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	2 822 026	3 633 745
Sum varige driftsmidler		450 606 135	453 912 882
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	6	3 393 201	3 393 201
Andre fordringer	7	2 809 899	2 593 014
Sum finansielle anleggsmidler		6 203 100	5 986 215
Sum anleggsmidler		456 809 235	459 899 097
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	152 746 372	118 089 347
Sum varer		152 746 372	118 089 347
Fordringer			
Kundefordringer	9	26 731 337	61 241 264
Andre fordringer		3 006 733	2 994 007
Sum fordringer		29 738 070	64 235 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 629 765	6 073 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 629 765	6 073 928
Sum omløpsmidler		195 114 207	188 398 546
SUM EIENDELER		651 923 442	648 297 643



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	750 000	750 000
Annen innskutt egenkapital	12	1 050 000	7 050 000
Sum innskutt egenkapital		2 800 000	8 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	129 435 642	121 043 996
Minoritetsinteresser	12	300 412	
Sum opptjent egenkapital		129 736 054	121 043 996
Sum egenkapital		132 536 054	129 843 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	13		
Utsatt skatt	5	31 902 422	33 454 993
Sum avsetninger for forpliktelser		31 902 422	33 454 993
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	451 410 868	413 438 236
Annen langsiktig gjeld	15	866 029	888 520
Sum annen langsiktig gjeld		452 276 897	414 326 756
Sum langsiktig gjeld		484 179 319	447 781 749
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 458 850	38 254 717
Leverandørgjeld		13 213 677	12 063 429
Betalbar skatt	5	3 271 088	3 505 946
Skyldig offentlige avgifter		4 815 694	5 557 971
Gjeld til eiere	10	730 830	2 894 351
Annen kortsiktig gjeld	16	9 717 930	8 395 484
Sum kortsiktig gjeld		35 208 069	70 671 898
Sum gjeld		519 387 388	518 453 647



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		651 923 442	648 297 643



Vest-Finans AS

Org. nr. 975 998 819

Årsrapport 2017

Årsberetning

Konsernets årsregnskap

Selskapets årsregnskap

Revisjonsberetning



Vest-Finans AS

Årsberetning 2017

Virksomheten

Vest-Finans AS er et investerings- og holdingselskap innen bygg og eiendom. Konsernets virksomhet omfatter utvikling av tomteområder og bygårder, utleie av nærings- og boligeiendom, bygging og salg av boliger, byggmestertjenester, byggvarehandel, rørleggertjenester samt hotell- og restaurantdrift.

Virksomheten utøves i hovedsak i Hordaland fylke og hovedkontoret er på Nesttun i Bergen kommune.

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 2017 en omsetning på kr 154,15 mill. sammenlignet med kr 206,90 mill. i 2016.

Konsernets driftsresultat var kr 21,68 mill. i 2017 mot kr 33,66 mill. i 2016, mens resultat før skattekostnad ble kr 10,41 mill. mot kr 22,41 mill. i forrige år.

Konsernet hadde pr 31.12.2017 bokførte eiendeler på kr 651,92 mill. (31.12.2016: kr 648,30 mill.) hvorav tomter og eiendommer hadde en bokført verdi på kr 447,78 mill. (31.12.2016: kr 450,28 mill.). Den bokførte egenkapitalen i konsernet pr 31.12.2017 var kr 132,54 mill. sammenlignet med kr 129,84 mill. pr 31.12.2016. I henhold til verddivurdering utarbeidet av frittstående og uavhengig takstfirma har konsernet betydelige merverdier utover de bokførte verdier for tomter og eiendommer.

Morselskapet Vest-Finans AS hadde i 2017 et resultat før skattekostnad på kr 14,71 mill. mot kr 25,36 mill. forrige år. Resultatnedgangen i morselskapet i 2017 skyldes i hovedsak lavere finansinntekter knyttet til mottatte konsernbidrag fra opptjent inntekt i datterselskapene. Konsernbidragene gir 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 31.12.2017 var kr 119,63 mill. sammenlignet med kr 115,01 mill. pr 31.12.2016.

Nedgangen i omsetning og inntjening i 2017 reflekterer mindre salg av nye boliger og noe lavere aktivitet innen salg av byggmester- og VVS-tjenester. Selskapet er i slutfasen på tre større boligprosjekter og har for øvrig vært i oppstartsfasen på nye prosjekter. Etterspørselen etter større, attraktive eneboliger har vært god, mens det har vært en periode med lavere etterspørsel etter leiligheter i 2017. Generelt har imidlertid salgsvolumet vært økende fra våren 2018. Aktiviteten innen konsernets øvrige kjerneområder som næringseiendom og trelasthandel er stabilt og godt, men også er her er en del eiendommer i en utviklingsfase som gir en midlertidig reduksjon i en ellers solid inntjening.

Boligbygging, byggmestertjenester og trelasthandel

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 prissensivitet. Det var god etterspørsel etter nye eneboliger i 2017, 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 og kollektivtrafikk mv.

Salg av nye boligprosjekter i 2017 har vært knyttet til leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama AS samt boligprosjekter på Marmorneset og Wernerholmsvegen bestående av store eneboliger med høy standard og attraktiv beliggenhet. Alle eneboligene i disse prosjektene er nå solgt og de siste boligene overleveres i 2018. Leilighetsprosjektet Kalandsvatnet Panorama er nå i slutfasen og etter en periode med lavt salg i 2017, har salgsvolumet vært økende fra våren 2018.



Vest-Finans AS

Årsberetning 2017

I 2017 har arbeidet med utviklingen og utbygging av boligprosjektet Straume Urban pågått for fullt. Dette prosjektet består av 34 boenheter fordelt på 6 flermannsboliger. Straume Urban ligger i et etablert boligområde rett sør for Sartor Storsenter på Straume i Fjell kommune. Sammen med en annen utbygger vil Nydal Bygg transformere hele området til et moderne og miljøvennlig boligområde med nye veier med fortau, gang- og sykkelveier med parkmessig opparbeidelse som vil lede fram til idrettsparken Sotra Arena. Også her har salget utviklet seg positivt utover i 2018.

Selskapet har i tillegg brukt større ressurser på plan- og utviklingsarbeid for flere større utbyggingsprosjekter, bl.a. på Askøy og i Øygarden. Disse prosjektene er nå i all hovedsak ferdig regulert og klar til videre detaljplanlegging og utbygging. Konsernet eier en rekke attraktive tomter som danner et solid fundament for konsernets aktivitet og inntjening i de kommende år. Arbeidet med å utvikle og utbygge nye boligprosjekter vil derfor være et prioritert område i årene som kommer.

Det har i 2017 vært noe lavere salg av byggmestertjenester etter at konsernet ferdigstillet arbeidet med noen større prosjekter. Enkelte av prosjektene har hatt relativt svak inntjening i et konkurransepreget marked, men har likevel bidratt til å optimalisere utnyttningen av konsernets erfarne og kompetente stab av medarbeidere.

Med virkning fra 01.01.2014 ble konsernets byggevarerutvalg utskilt fra Nydal Bygg Eftf. AS til det nystiftede datterselskapet Nydal Byggevarer AS som viderefører det tradisjonsrike trelastutvalget 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. Trelastutvalget 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.

Konsernets regnskapsmessige inntjening må også ses i lys av at en betydelig del av selskapets ressurser og kapital har vært bundet opp i utvikling og utbygging av boligprosjekter som først vil bli lagt ut for salg i de kommende år. Konsernet aktiverer kun direkte timekostnader og materialkjøp uten tillegg for indirekte kostnader eller andel av administrasjonskostnader. Dette er konsistent med konsernets regnskapsprinsipper for tidligere år.

Rørleggervirksomhet

Omsetning og inntjening i 2017 var noe svakere enn forrige år, men bidrar fortsatt positivt til konsernets samlede inntjening. Reduksjonen i aktiviteten har sammenheng med avslutning av et større, offentlig prosjekt som også omfattet større underleveranser. Utsiktene for 2018 vurderes som tilfredsstillende, men fortsatt ventes det en viss nedskalering av aktiviteten på kortere sikt.

Næringseiendommer og boligårder

Utviklingen for konsernets utleieeiendommer innenfor næring og bolig har vært god også i 2017. 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 2017, og dette arbeidet fortsetter med ombyggingsarbeid i inneværende år. På grunn av større utviklings- og utbyggingsarbeid på deler av eiendomsmassen ventes derfor leieinntekter og løpende inntjening fra den eksisterende eiendomsdriften å være en del lavere i en periode. For en av næringseiendommene i sentrum av Bergen er det etter innvilget søknad om bruksendring i 2018 startet arbeidet for ombygging til et større boligprosjekt bestående av nye leiligheter av varierende størrelser. Generelt er merverdiene i forhold til de bokførte verdier betydelige innenfor dette segmentet og ledelsen vurderer løpende nye prosjekter.



Vest-Finans AS

Årsberetning 2017

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. Konsernet besitter en betydelig eiendomsmasse bestående av tomter for boligutbygging, næringsseiendom og bygårder. Eiendomsmassen har vesentlige merverdier utover de bokførte verdier og bidrar til at selskapet og konsernet har relativ stor finansiell handlekraft. Det alt vesentlige av konsernets finansiering er i norske kroner og konsernets politikk er at rentene på 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 rettvise 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 2017 har det totale sykefraværet i Vest-Finans AS vært på 0,2 % mot 0,4 % i 2016. Konsernet hadde et samlet sykefravær på 3,7 % i 2017 som er nedgang fra 4,8 % i forrige år. Det er ikke rapportert om større skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Vest-Finans AS sysselsatte 2,0 årsverk i 2017 sammenlignet med 2,6 årsverk i 2016. Konsernet sysselsatte 58,6 årsverk i 2017 mot 65,4 årsverk i 2016. 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 2017 hatt lærlinger tilsvarende 6,4 årsverk (2016: 8,6 årsverk) innen de ulike fagområder.

Likestilling

Av morselskapets 2,0 årsverk i 2017 var 1,0 årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Av de 58,6 årsverk som er utført i konsernet utgjør kvinneandelen 6,2 %. 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

Årsberetning 2017

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, 30. juni 2018

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS - konsernet

Konsernets resultatregnskap for 2017

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	154 150 622	206 898 820
Sum driftsinntekter		154 150 622	206 898 820
Driftskostnader			
Beholdningsendring egenregiprojekter		- 36 946 621	- 2 385 877
Varekostnad		117 628 318	122 975 408
Lønnskostnad	2	32 249 349	33 834 218
Avskrivning på goodwill	3	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	7 640 367	8 372 994
Andre driftskostnader	2,17	11 901 656	10 446 632
Sum driftskostnader		132 473 069	173 243 375
DRIFTSRESULTAT		21 677 553	33 655 445
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
Andre finansinntekter		301 725	663 339
Annen renteinntekt		822 760	1 062 443
Sum finansinntekter		1 124 485	1 725 782
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		11 727 268	12 955 013
Andre finanskostnader		664 195	15 689
Sum finanskostnader		12 391 463	12 970 701
NETTO FINANSPOSTER		11 266 978	11 244 920
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		10 410 575	22 410 525
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 718 517	3 514 217
ORDINÆRT RESULTAT		8 692 058	18 896 308
ARSRESULTAT		8 692 058	18 896 308
Minoritetsandel av resultat	12	300 412	0
OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.			
Utdelt tilleggsutbytte	12	6 000 000	0
Overføringer til annen egenkapital	12	2 692 058	18 896 308
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		8 692 058	18 896 308



Vest-Finans AS

Konsernets balanse pr 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	447 784 109	450 279 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	4	2 822 026	3 633 745
Sum varige driftsmidler		450 606 135	453 912 882
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	3 393 201	3 393 201
Andre fordringer	7	2 809 899	2 593 014
Sum finansielle anleggsmidler		6 203 100	5 986 215
SUM ANLEGGSMIDLER		456 809 235	459 899 097
OMLØPSMIDLER			
Varer			
	8	152 746 372	118 089 347
Fordringer			
Kundefordringer	9	26 731 337	61 241 264
Andre fordringer		3 006 733	2 994 007
Sum fordringer		29 738 070	64 235 271
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 629 765	6 073 928
SUM OMLØPSMIDLER		195 114 207	188 398 546
SUM EIENDELER		651 923 442	648 297 643



Vest-Finans AS

Konsernets balanse pr 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	750 000	750 000
Annen innskutt egenkapital	12	1 050 000	7 050 000
Sum innskutt egenkapital		2 800 000	8 800 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	12	129 736 054	121 043 996
Sum annen egenkapital		129 736 054	121 043 996
SUM EGENKAPITAL		132 536 054	129 843 996
Minoritetsandel av egenkapital	12	300 412	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	13	0	0
Utsatt skatt	5	31 902 422	33 454 993
Sum avsetning for forpliktelser		31 902 422	33 454 993
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	451 410 868	413 438 236
Annen langsiktig gjeld	15	866 029	888 520
Sum annen langsiktig gjeld		452 276 897	414 326 756
SUM LANGSIKTIG GJELD		484 179 319	447 781 749
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 458 850	38 254 717
Leverandørgjeld		13 213 677	12 063 429
Betalbar skatt	5	3 271 088	3 505 946
Skyldig offentlige avgifter		4 815 694	5 557 971
Utbytte	12	0	0
Gjeld til eiere	10	730 830	2 894 352
Annen kortsiktig gjeld	16	9 717 930	8 395 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 208 069	70 671 898
SUM GJELD		519 387 388	518 453 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		651 923 442	648 297 643

Bergen, 30. juni 2018

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal
Styrets nestleder



Vest-Finans AS

Konsernets kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2 017	2 016
Resultat før skattekostnad	10 410 575	22 410 525
Periodens betalte skatter	-3 505 946	-3 158 935
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-92 340	-951 876
Ordinære avskrivninger	7 640 367	8 372 994
Endring varelager	-34 657 025	-11 735 564
Endring kundefordringer	34 509 927	-32 486 767
Endring leverandørgjeld	1 150 248	-1 592 025
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-1 039 722	14 046 913
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 416 084	-5 094 735
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	480 000	6 288 877
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-5 100 721	-61 023 775
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	3 000 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
Inn-/utbetaling ved salg/kjøp andre investeringer	0	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter	-4 620 721	-51 734 898
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	376 000 000	87 300 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-338 204 283	-24 883 499
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	-34 818 358	-1 439 316
Netto endring langsiktige fordringer	-216 885	-322 858
Netto endring andre forpliktelser	0	0
Utbetaling av utbytte	-6 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 239 526	60 654 327
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	6 555 837	3 824 694
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	6 073 928	2 249 234
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	12 629 765	6 073 928



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet 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 mindreverdier, såkalt negativ goodwill, blir der foretatt en inntektsføring av denne i takt med det realiserte tapet, eller i takt med realisasjon av selskapets eiendeler.

Driftsinntekter og kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Andeler i tilknyttet selskap

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

Varebeholdninger

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

Fordringer

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



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

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 (23 %) 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.

Utenlandsk valuta

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

Note 1 – Salgsinntekter

Salgsinntektene gjelder i det vesentligste salg av eiendom, varer og tjenester til bergensområdet og omkringliggende kommuner.

Salgsinntekter fordelt på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2017	2016
Byggevareutsalg	36 238	43 820
Salg av boliger	57 647	69 462
Byggmestertjenester, inkl. VVS	20 864	50 372
Leieinntekter og tomtesalg	32 596	36 302
Hotel- og pubdrift	6 806	6 942
Andre inntekter	0	0
Sum	154 151	206 898

Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2017	2016
Lønninger	27 006	28 351
Arbeidsgiveravgift	4 069	4 088
Pensjonskostnader	699	785
Andre ytelser	475	610
Sum	32 249	33 834

Antall årsverk utført i konsernet i 2017 var 58,6 mot 65,5 i 2016. Inkludert i antall årsverk er 6,5 årsverk utført av lærlinger (2016: 8,6)

Lønn og godtgjørelser til daglig leder var kr 884 218 i 2017. Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2017. Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende.

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 370 000 for revisjon og kr 240 000 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 2017

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.	525 873 954	17 475 080	543 349 034
+ Reklassifiseringer inng.bal.	0	0	0
+Tilgang	4 633 342	467 379	5 100 721
- Avgang	595 939	705 800	1 301 739
=Anskaffelseskost 31.12.	529 911 357	17 236 659	547 148 016
Akk. avskrivninger 31.12.	82 127 248	14 414 633	96 541 881
Bokført verdi 31.12.	447 784 109	2 822 026	450 606 135
Årets ordinære avskrivninger	6 532 431	1 107 936	7 640 367
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.

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

Konsernets investeringer i 2017 gjelder i hovedsak oppgradering av hotelleiendommene i Vestre Torvgate i Bergen bl.a. med nye støydempende vinduer, samt mindre utviklings- og investeringstiltak knyttet til de øvrige eiendommer i konsernet.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

Note 5 – Skattekostnad

Årets skattekostnad:

	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 271 088	3 505 946
Regulering avsetning tidligere år	0	57 859
Utsatt skatt	- 1 552 571	-49 588
Skattekostnad ordinært resultat	1 718 517	3 514 217

Betalt skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 271 088	3 505 946
Avsetning for tidligere år	0	0
Sum	3 271 088	3 505 946

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.:

	2017	2016	Endring
Anleggsmidler	54 126 573	51 824 344	2 302 229
Tilvirkningskontrakter	8 299 009	14 447 362	- 6 148 353
Varebeholdning	8 984 451	7 558 301	1 426 150
Utestående fordringer	- 264 070	- 354 501	90 431
Gevinst- og tapskonto	5 460 634	6 825 792	- 1 365 158
Garantiavsetninger mv.	- 1 180 000	- 650 000	- 530 000
Endring midlertidige forskjeller	75 426 597	79 651 298	- 4 224 701
Underskudd til fremføring	-526 582	-526 524	-58
Grunnlag utsatt skatt	74 900 015	79 124 774	- 4 224 759
Utsatt skatt herav (23 % i 2017, 24 % i 2016)	17 227 003	18 989 946	- 1 762 943
Utsatt skatt på merverdier v/oppkjøp	16 130 542	16 342 310	- 211 768
Utsatt skattefordel på eliminert internfortjeneste	- 1 455 123	- 1 877 263	422 140

Sum utsatt skatt per 31.12. **31 902 422** **33 454 993** **- 1 552 571**

Endring utsatt skatt i resultatregnskapet (inntektsføring) **- 1 552 571**

Effekten av redusert skattesats på ordinære midlertidige forskjeller representerer en inntektsføring av utsatt skatt på kr 749 000.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

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
Skillebekk Garasjer AS	8,3	550 000	550 000
Sum		3 393 201	3 393 201

Begna Bruk AS hadde i 2017 et årsunderskudd etter skatt på kr 2 131 000 og en bokført egenkapital pr 31.12.2017 på kr 52 386 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden. Det er i 2017 mottatt utbytte fra Begna Bruk AS på kr 252 000. Skillebekk Garasjer AS hadde i 2017 et underskudd etter skatt på kr 1 000 og en bokført egenkapital pr 31.12.2017 på kr 1 685 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden.

Note 7 – Andre fordringer

Av selskapets fordringer forfaller kr 2,20 mill. senere enn ett år etter 31.12.2017. Konsernet har en fordring mot aksjonærer pr 31.12.2017 på kr 2 535 812. Fordringen er innenfor utbyttegrunnlaget og er betryggende sikret. Fordringen mot aksjonærer renteberegnes basert på markedsmessige betingelser.

Note 8 – Spesifikasjon av varelager

(tall i kr 1 000)	2017	2016
Arbeider i egen regi	144 370	109 230
Prosjekter til tilvirkningskost	2 479	3 230
Byggevarer mv.	5 756	5 458
Andre handelsvarer	141	171
Sum	152 746	118 089

Note 9 – Kundefordringer og prosjekter under utførelse mv.

Opptjente, ikke fakturerte inntekter på boligprosjekter som er solgt i 2017 og overleveres i 2018 er inkludert i kundefordringer med kr 16,6 mill. (2016: kr 44,9 mill.)

Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld til aksjonær/styreleder er kr 730 830. Gjeld til aksjonærer renteberegnes i tråd med gjeldende skatteregler.



Vest-Finans AS - konsernet

Noter til konsernregnskapet for 2017

Note 11 – Bankinnskudd, kontanter

Bundne midler for skattetrekk utgjør pr 31.12.2017 kr 1 013 723 (31.12.2016: kr 1 098 244).

Note 12 – Eierforhold, selskapskapital mv.

Morselskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 1 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000. 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	7 800 000	121 043 996	129 843 996
Årets resultat			8 692 058	8 692 058
Utdelt tilleggsutbytte		-6 000 000	0	-6 000 000
EK 31.12	1 000 000	1 800 000	129 736 054	132 536 054

Minoritetens andel av egenkapitalen utgjør kr 300 412 per 31.12.2017 (31.12.2016: kr 0)

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 2017 og 2016. 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 2017**Note 14 - Pantstillelser**

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2017	2016
Pantelån	451 411	405 243
Konsernkontokreditt	0	0
Byggelånskreditt	3 459	38 255
Sum	454 870	443 498

Bokført verdi av pantesikret gjeld:

(tall i kr 1 000)	2017	2016
Tomter, bygninger mv.	433 195	435 690
Driftsløsøre, inventar mv.	2 464	3 275
Varebeholdninger, prosjekter	169 301	153 960
Fordringer	10 177	16 341
Sum	615 137	609 266

Av selskapets gjeld forfaller kr 17,5 mill. senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Det alt vesentlige av bankgjeld som er klassifisert som langsiktige pantelån løper som kortsiktige markedslån som har forfall i 2018, men forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelse innenfor de etablerte finansielle rammer.

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

Som pant for et valutalån med motverdi på kr 8,40 mill. er det stillet sikkerhet i en fritidseiendom i Norge som eies av selskapets ultimate eiere.

Etter kredittavtalen med banken skal konsernet med Vest-Finans AS som morselskap totale engasjement med långivende bank maksimum ha en LTV-ratio på 65 % basert på takster per 31.12. hvert år (LTV-ratio = Loan-to-Value-Ratio = lån i forhold til takstverdi). For tomte- og boligutviklingsporteføljen gjelder dog en LTV-ratio på 40 %.

Note 15 – Annen langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld på kr 866 029 gjelder andel av gjeld i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS (31.12.2016: kr 888 520).

Note 16 – Avsetning for garantiforpliktelse mv.

Det er avsatt kr 650 000 til dekning av fremtidig garantiarbeid under annen kortsiktig gjeld. (31.12.2016: kr 650 000).

Note 17 – Leieavtaler mv.

Alle virksomhetsområder drives fra egne lokaler. Leasingavtaler for transportmidler er behandlet som operasjonell leasing og er kostnadsført under andre driftskostnader med kr 0,95 mill. inklusive driftskostnader for transportmidlene (2016: kr 1,09 mill.). Konsernet har for øvrig ingen leasing- eller leieavtaler av betydning.



Vest-Finans AS
Org.nr. 975 998 819

**Morselskapets årsregnskap
for 2017**

**Resultat, balanse, kontantstrømoppstilling
og noter**



Vest-Finans AS

Morselskapets resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		6 115 921	6 421 014
Annen driftsinntekt		0	2 755 773
Sum driftsinntekter		6 115 921	9 176 787
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	1 545 596	2 244 323
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 081 351	1 138 386
Annen driftskostnad	2	1 672 574	1 853 370
Sum driftskostnader		4 299 521	5 236 079
DRIFTSRESULTAT		1 816 400	3 940 708
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	14 588 530	20 759 616
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	4 430 586	0
Annen renteinntekt		2 150 598	2 242 165
Annen finansinntekt		252 000	127 309
Sum finansinntekter		21 421 713	23 129 090
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	0	495 385
Annen rentekostnad		8 525 002	1 208 641
Annen finanskostnad		5 960	5 795
Sum finanskostnader		8 530 962	1 709 821
NETTO FINANSPOSTER		12 890 751	21 419 269
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		14 707 151	25 359 977
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	3 346 376	5 464 392
ORDINÆRT RESULTAT		11 360 775	19 895 585
ÅRSRESULTAT		11 360 775	19 895 585
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	3	6 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	3	5 360 775	19 895 585
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		11 360 775	19 895 585



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	40 327 127	50 597 128
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1,7	489 009	914 852
Sum varige driftsmidler		40 816 136	51 511 981
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	200 562 459	198 266 664
Investeringer i foretak i samme konsern	8	1	1
Lån til foretak i samme konsern	4	163 655 659	0
Investeringer i aksjer og andeler	8	3 393 201	3 393 201
Andre fordringer		22 000	22 000
Sum finansielle anleggsmidler		367 633 319	201 681 866
SUM ANLEGGSMIDLER		408 449 456	253 193 846
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		128 293	130 315
Fordringer på konsernselskap	4	63 446 205	47 412 692
Andre fordringer		205 896	216 877
Sum fordringer		63 780 394	47 759 884
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 149 516	4 495 707
SUM OMLØPSMIDLER		73 929 910	52 255 591
SUM EIENDELER		482 379 366	305 449 437



Vest-Finans AS

Morselskapets balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	750 000	750 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 050 000	7 050 000
Sum innskutt egenkapital		2 800 000	8 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	116 825 787	106 212 461
Sum opptjent egenkapital		116 825 787	106 212 461
SUM EGENKAPITAL		119 625 787	115 012 461
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 807 810	3 011 228
Sum avsetning for forpliktelser		2 807 810	3 011 228
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	342 623 794	81 426 596
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	0	65 963 672
Sum annen langsiktig gjeld		342 623 794	147 390 268
SUM LANGSIKTIG GJELD		345 431 604	150 401 496
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		88 253	160 488
Betalbar skatt	5	2 987 947	3 430 397
Skyldig offentlige avgifter		118 766	86 404
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	11 639 718	32 749 429
Annen kortsiktig gjeld	10	2 487 292	3 608 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 321 976	40 035 480
SUM GJELD		362 753 579	190 436 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		482 379 366	305 449 437

Bergen, 30. juni 2018

Ingolf Sundfør Dahm
Styrets leder

Yngvill Nydal
Nestleder/daglig leder



Vest-Finans AS

Kontantstrømoppstilling

	2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	14 707 151	25 359 977
- Periodens betalte skatt	-3 430 397	-3 101 076
+ Tap / - vinning ved salg av anleggsmidler	-13 834	-2 755 773
+ Ordinære avskrivninger	1 081 351	1 138 386
+/- Endring i kundefordringer	2 022	-122 027
+/- Endring i leverandørgjeld	-72 235	55 330
+/- Endring i andre tidsavgrensningposter	-32 383 116	-6 658 096
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-20 109 058	13 916 711
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-491 850
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	185 000	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	3 000 000
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	-50 237 511
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	185 000	-47 729 362
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av langsiktig bankgjeld	294 000 000	52 300 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig bankgjeld	-32 802 802	-14 368 502
+ Innbetalinger ved oppgjør av langsiktige fordringer	0	30 900
- Utbetalinger ved langsiktig konsernfordring	-163 655 659	0
+ Utbetaling ved oppgjør langsiktig konserngjeld	-65 963 672	0
- Utbetaling av utbytte	-6 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	25 577 867	37 962 398
= Netto endring i kontanter mv	5 653 809	4 149 747
+ Beholdning av kontanter 01.01.	4 495 707	345 960
= Kontantbeholdning 31.12.	10 149 516	4 495 707
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	10 097 345	4 440 575
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	52 171	55 132
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	10 149 516	4 495 707



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017

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 (23 %) 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.

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 2017

Fisjon og konsern fusjon

Vest-Finans AS har i 2017 gjennomført en utfisjonering av eiendommen Vestre Torggaten 20A i Bergen til selskapet Vestre Torggaten 20A AS som hadde samme eiere som Vest-Finans AS. Som vederlag fikk aksjonærene i Vest-Finans AS oppskrevet pålydende på sine aksjer i Vestre Torggaten 20A AS. Fisjonen ble gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon, jf. aksjeloven § 14-2 første ledd og med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet. Fisjonen var første steg i en todelt prosess der det endelige formål var å etablere en struktur hvoretter eiendommen Vestre Torggaten 20A først skilles ut i eget selskap med de samme eiere som i Vest-Finans AS, for deretter og fusjoneres inn i Vest-Finans AS sitt datterselskap Vestre Torvgate AS ved en konsern fusjon med Vest-Finans AS som vederlagsutstedende selskap. Formålet med å overføre de utfisjonerte eiendelene, rettighetene og forpliktelsene til Vest-Finans AS sitt datterselskap Vestre Torvgate AS, var å samle alle hotelleiendommene i konsernet i ett selskap og således tilrettelegge for en bedre styrings- og finansieringsstruktur i virksomheten, en enklere og mer effektiv økonomistyring samt en optimal verdiutvikling for eiendommene ved egen drift eller ved en eventuell fremtidig realisasjon. Konsern fusjonen er gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om konsern fusjon jf. asl. § 13-2(2). Videre er fusjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fusjon og det skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra 01.09.2017



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	60 348 294	5 209 925	65 558 219
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	13 628 196	410 800	14 038 996
Anskaffelseskost pr. 31/12	46 720 099	4 799 125	51 519 224
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 751 166	4 295 073	14 046 238
+ Ordinære avskrivninger	826 673	254 676	1 081 350
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	4 184 868	239 633	4 424 501
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	6 392 972	4 310 115	10 703 087
Balanseført verdi pr 31/12	40 327 127	489 009	40 816 136
Prosentats for ord.avskr	2-20	2-25	

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

Hjemmelen til boligseksjonen i Marken 3 i Bergen med en bokført verdi på kr 32,0 mill. ligger i søsterselskapet Marken Eiendom AS. Dette selskapet er et rent hjemmelsselskap og konsernet eier 100 % av aksjene i selskapet.

Avgang under fast eiendom gjelder utfisjonering av eiendommen Vestre Torggaten 20A som ved en fisjon mellom selskaper med samme eiere og en etterfølgende konsernfusjon ble overført til datterselskapet Vestre Torvgate AS med virkning fra 1.9.2017. Fisjonsfusjonen er gjennomført basert på regnskaps- og skattemessig kontinuitet, jfr. prinsippnoten foran.

Note 2 - Lønn og godtgjørelser mv.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	1 321 980	1 911 295
Arbeidsgiveravgift	192 230	276 916
Pensjonskostnader	26 444	37 923
Andre lønnsrelaterte ytelser	4 942	18 189
Totalt	1 545 596	2 244 323

Det er utført 2,0 årsverk i selskapet i 2017.

Selskapet har pliktig tjenstepensjonsordning (OTP) etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet nytter en innskuddsbasert avtale.

Lønn og godtgjørelser til daglig leder var kr 884 218 i 2017. Det er ikke betalt styrehonorar i 2017. Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller lignende. Det er for øvrig ikke ytt lån eller stillt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styret, daglig leder eller ansatte.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017**Note 2 - Lønn og godtgjørelser mv. (forts.)**

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

	I år	I fjor
Revisjon	95 000	76 000
Bistand, årsregnskap, konsernoppgjør, fisjoner mv.	51 000	60 000
Totalt	146 000	133 000

Note 3 – Selskapskapital mv.

Selskapet har 1 000 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000. 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	113 262 461	115 012 461
+Fra årets resultat			5 360 775	5 360 775
+/-Andre transaksjoner:	0	0	-747 449	-747 449
Pr 31.12.	1 000 000	750 000	117 875 787	119 625 787

Andre transaksjoner er relatert til balanseført utsatt skatt etter fordringsmodellen ved konsern fusjon med Vestre Torggaten 20A AS med Vestre Torvgate AS som overtakende selskap og morselskapet Vest-Finans AS som vederlagsutstedende selskap.

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	14 707 151
Skattekostnad	3 346 376
Årets resultat	11 360 775

Disponeringer

Tilleggsutbytte	6 000 000
Avsatt til annen opptjent egenkapital	5 360 775
Sum disponert	11 360 775



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017**Note 3 – Selskapskapital mv. (forts.)****Mottatt konsernbidrag**

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	14 588 530
Skattepliktig konsernbidrag	14 588 530

Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	2 857 642
Fradragsberettiget konsernbidrag	2 357 642

Mottatt konsernbidrag på kr 14 588 530 gjelder i det alt vesentlige opptjent egenkapital i selskapets eiertid i de respektive datterselskaper og er ført som finansinntekt i morselskapet Vest-Finans AS med kr 14 588 530.

Note 4 - Mellomværende med foretak i samme konsern

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	14 588 530	21 509 344
Andre kortsiktige fordringer	48 857 675	25 903 348
Andre langsiktige fordringer	163 655 659	0
Sum fordringer	227 101 864	47 412 692
Gjeld		
Leverandørgjeld inkl. i konserngjeld	0	0
Årets avsatte konsernbidrag	2 857 642	9 636 817
Annen kortsiktig gjeld	8 782 076	23 112 612
Annen langsiktig gjeld	0	65 963 672
Sum gjeld	11 639 718	98 713 101

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



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017**Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	14 707 151
+ Permanente og andre forskjeller	-14 827 174
+ Endring i midlertidige forskjeller	338 913
+ Mottatt konsernbidrag	14 588 530
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	14 807 420
- Ytet konsernbidrag	2 357 642
= Inntekt	12 449 778

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	3 549 794
= Sum betalbar skatt	3 549 794
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-203 418
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	3 346 376
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	3 549 794
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-561 847
= Betalbar skatt i balansen	2 987 947

Note 6 - Utsatt skatt**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2017	2016
+ Driftsmidler inkl. goodwill	7 815 473	10 659 212
+ Gevinst- og tapskonto	1 510 058	1 887 573
+ Fordringsmodellen ved konsern fusjon	2 882 340	0
= Grunnlag utsatt skatt	12 207 872	12 546 785
Utsatt skatt	2 807 810	3 011 228



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017

Note 7 - Pantelån og garantier mv.

Pantstillelser og garantier:

	2017	2016
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	342 623 794	81 426 596
Sum	342 623 794	81 246 596

Bokført verdi pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger	40 327 127	50 597 128
Driftsløsøre, inventar mv.	489 010	914 852
Aksjer og andeler	61 500 000	61 500 000
Sum	102 316 137	113 011 980

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper p.t. i det kortsiktige markedet og har forfall i 2018, men vil fornyes etter nærmere avtale med banken.

Vest-Finans AS deltar i konsernets konsernkontosystem med en kredittgrense på kr 8 000 000. Det var et innestående på kr 32 138 på konsernkontokreditten pr 31.12.2017. Datterselskapene som deltar i konsernkontoavtalen har avgitt selvskyldnerkausjoner pålydende kr 8 000 000.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap er i 2017 refinansiert gjennom lån til morselskapet Vest-Finans AS på kr 294,0 mill. og til datterselskapet Nydal Eiendom AS på kr 82,0 mill. Som følge av dette er morselskapets fordringer mot datterselskapene samt selskapets totalbalanse øket vesentlig.

For selskapets lån og kreditter er det således også stillet pant i datterselskapers eiendommer og driftstilbehør samt varelager og fordringer tilhørende Nydal Bygg Eftf. AS. Selskapet har solidaransvar for kontraktsgarantier mv. pålydende kr 394 430 avgitt av datterselskapene. Det er avgitt kausjonserklæringer for datterselskapers bankengasjement med samlet pålydende på kr 47,0 mill., hvorav kr 40,0 mill. gjelder Nydal Eiendom AS.



Vest-Finans AS

Morselskapets noter 2017

Note 8 - Investeringer i datterselskap

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

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

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat etter skatt	Bokført EK 31.12.
Nydal Bygg Efff. AS	100	100	- 5 557 212	21 268 851
Nydal Byggevarer AS	100	100	2 711 593	3 120 100
Nydal VVS AS	100	100	410 581	6 435 024
Nydal Eiendom AS	100	100	232 798	36 062 612
Nydal Bolig AS	70	70	1 001 374	1 093 749
Vestre Torvgate AS	100	100	5 210 572	14 465 463
Lindås Eiendom AS	100	100	767 793	1 523 794
Strandgaten 62 AS	100	100	334 989	5 612 882
Strandgaten 195 AS	100	100	- 34 301	19 190 022
Bergen Kulturhus AS	100	100	1 935 267	6 203 201
Skansen Panorama AS	100	100	36 513	3 783 677
Sol AS	100	100	713 918	3 828 783
Blomvågen AS	100	100	3 743	5 474 366
Paradisalleen AS	100	100	835	2 415 224
Osvegen AS	100	100	35 620	6 623 009
Bergen Travel Hotel AS	100	100	395 995	449 087
Mårken Eiendom AS	100	100	25 080	1 628 927
K. Toftegaard Ltd. AS	100	100	- 4 940	4 834
Sol AS	100	100	536 603	3 828 783

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

KS Vaskerelven	100	100	0	50 000
Kombo AS	100	100	- 576 860	3 104 398

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	- 2 131 000	52 386 000

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 52 171 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 55 132.

Vest-Finans AS deltar i konsernets konsernkontosystem med en kredittgrense på kr 8 000 000. Som morselskap er selskapet A-kontoinnehaver og samlet innestående på konsernkontoen per 31.12.2017 på kr 32 138 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 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inkluderer gjeld til aksjonærer på kr 730 830. 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 11 360 775 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 8 692 058, 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 2017 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 2017 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 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 rettvise 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. Betyggende 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 31. juli 2018

REVISOR-PARTNER AS

Lars-Olav Skålnes
Statsautorisert revisor