



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolf Sundfør Dahm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 19.01.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		718 906	695 822
Leieinntekter mv		5 347 180	5 564 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 066 086</b>	<b>6 260 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 232 210	2 865 754
Avskrivning på varige driftsmidler	2	694 990	666 502
Annen driftskostnad	1	1 695 733	1 600 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 622 933</b>	<b>5 133 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>443 153</b>	<b>1 127 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	183 280 423	73 337 854
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 331 554	4 096 900
Annen renteinntekt	4	2 032 236	1 749 151
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	12	1 115 989	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>190 760 202</b>	<b>79 183 905</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		7 200 000	
Annen rentekostnad		8 746 255	11 766 143
Annen finanskostnad		23 000	4 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 969 255</b>	<b>11 770 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>174 790 947</b>	<b>67 413 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>175 234 101</b>	<b>68 541 005</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	2 828 370	15 084 965
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	3		5 000 000
Overføringer annen egenkapital	3	172 405 730	48 456 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	30 984 333	31 576 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7	541 076	575 460
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 525 410</b>	<b>32 151 793</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	203 800 794	213 604 330
Investering i annet foretak i samme konsern	8	1	1
Lån til foretak i samme konsern	9	80 402 354	105 978 575
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 550 000	550 000
Andre fordringer			22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300 753 148</b>	<b>320 154 906</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 278 558</b>	<b>352 306 699</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 234 888	106 615
Andre fordringer	4	54 494 821	177 516
Konsernfordringer	9	172 403 021	167 131 783
<b>Sum fordringer</b>		<b>231 132 729</b>	<b>167 415 913</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	12	15 435 344	
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 435 344</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	56 011 891	65 028 422
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>56 011 891</b>	<b>65 028 422</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		302 579 964	232 444 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 858 522</b>	<b>584 751 034</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	3	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	296 479 237	124 073 507
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>296 479 237</b>	<b>124 073 507</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>298 210 702</b>	<b>125 804 972</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 577 519	1 785 867
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 577 519</b>	<b>1 785 867</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	286 000 000	411 455 602
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>286 000 000</b>	<b>411 455 602</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>287 577 519</b>	<b>413 241 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 538	79 220
Betalbar skatt	5		8 980 549
Skyldig offentlige avgifter		237 211	190 834
Kortsiktig konserngjeld	9	41 045 578	34 164 647
Annen kortsiktig gjeld	11	7 760 974	2 289 343
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 070 301</b>	<b>45 704 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>336 647 820</b>	<b>458 946 062</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 858 522</b>	<b>584 751 034</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	209 910 968	106 229 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>209 910 968</b>	<b>106 229 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 467 585	48 776 256
Lønnskostnad	2	8 288 398	2 865 754
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 498 106	5 680 454
Andre driftskostnader	2	11 428 987	7 023 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 683 076</b>	<b>64 345 496</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>174 227 892</b>	<b>41 883 660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	506 412	750 473
Andre finansinntekter		1 115 990	3 602
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 622 402</b>	<b>754 075</b>
Annen rentekostnad	8	9 594 682	11 688 710
Andre finanskostnader		34 820	948 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 629 502</b>	<b>12 637 143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 007 100</b>	<b>-11 883 068</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>166 220 792</b>	<b>30 000 592</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 165 610	8 276 540
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>164 055 182</b>	<b>21 724 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>164 055 182</b>	<b>21 724 052</b>
Minoritetsinteresser	10	-373 955	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>164 429 137</b>	<b>21 724 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			5 000 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer til annen egenkapital		164 429 137	16 724 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>164 429 137</b>	<b>21 724 052</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	399 800	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>399 800</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygn. og annen fast eiendom	3,11	528 991 058	592 746 320
Driftsløsøre, inv., verktøy, kontormask	3,11	3 172 059	946 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>532 163 117</b>	<b>593 692 494</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 570 000	550 000
Andre fordringer	6	3 376 675	3 241 348
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 946 675</b>	<b>3 791 348</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>552 509 592</b>	<b>597 483 842</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 951 044	9 768 142
<b>Sum varer</b>		<b>4 951 044</b>	<b>9 768 142</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	4 939 620	11 201 088
Andre fordringer	8	61 174 374	3 188 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 113 994</b>	<b>14 389 432</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte finansinvesteringer		15 435 344	
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 435 344</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	9	58 113 150	65 887 344
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>58 113 150</b>	<b>65 887 344</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		144 613 532	90 044 918
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>697 123 124</b>	<b>687 528 760</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital inkl. minoritet	10	258 601 990	108 918 115
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>258 601 990</b>	<b>108 918 115</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>260 333 455</b>	<b>110 649 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	24 190 523	34 214 370
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 190 523</b>	<b>34 214 370</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	388 457 890	514 289 536
Annen langsiktig gjeld	12	672 008	753 696
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 129 898</b>	<b>515 043 232</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>413 320 421</b>	<b>549 257 602</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld	8	4 148 441	2 854 770
Betalbar skatt	4	153 323	8 980 415
Skyldige offentlige avgifter		1 118 886	642 028
Gjeld til eiere	13	5 548 222	147 657
Annen kortsiktig gjeld	8	12 500 376	14 996 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 469 248</b>	<b>27 621 578</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		436 789 669	576 879 180
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>697 123 124</b>	<b>687 528 760</b>



**Vest-Finans Eiendom AS**  
Org. nr. 921 971 318

**Årsrapport 2021**

**Årsberetning**

**Konsernets årsregnskap**

**Selskapets årsregnskap**

**Revisjonsberetning**



Vest-Finans Eiendom AS

## Årsberetning 2021

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Virksomheten

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved en fisjon med investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS som var overdragende selskap ved fisjonen. 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. Hovedformålet med fisjonen var å rendyrke eiendomsutvikling, forvaltning og drift i et eget eiendoms konsern, og videreføre den operative virksomheten i det opprinnelige konsernet Vest-Finans AS. Vest-Finans Eiendom AS med tilhørende datterselskaper har etter fisjonen videreført virksomheten med utvikling av tomteområder og bygårder, bygging og salg av boliger, samt utleie av nærings- og boligeiendom mv. Det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS, og fisjonen ble følgelig regnskapsført til full regnskapsmessig kontinuitet på selskaps- og konsernivå.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har svært gode resultatet for 2021 og en solid finansiell stilling ved årets utgang. Konsernets virksomhet innen utleie, utbygging og salg av boligeiendom har i liten grad vært negativt påvirket av utbruddet av Covid-19. Det samme gjelder for virksomheten knyttet til utleie av næringsseiendom til detaljhandel som i det vesentlige er innenfor dagligvarer og byggevarer. Konsernet eiendomsmasse i Vestre Torggaten i Bergen som har vært nyttet til hotell- og restaurantvirksomhet ble solgt i 2021, og salget har gitt et vesentlig bidrag til den solide inntjening i 2021. Morselskapet og konsernet vil med sin solide finansielle stilling, betydelige merverdier i anleggsmidler og en positiv likviditetsutvikling stå godt rustet til møte de utfordringer som næringslivet vil stå overfor etter krigsutbruddet i Europa, med inflasjon, høyere energipriser mv. og stigende markedsrenter.

### Redegjørelse om årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet hadde i 2021 en omsetning på kr 209,91 mill. sammenlignet med en omsetning på 106,23 mill. i 2020. Konsernet rapporterer et resultat før avskrivninger (EBITDA) på kr 179,73 mill. (2020: kr 47,56 mill.) og et driftsresultat (EBIT) på kr 174,23 mill. (2020: kr 41,88 mill.). Resultat før skatter (EBT) er kr 166,22 mill. sammenlignet med en EBT på kr 30,00 mill. i 2020.

Konsernet har per 31.12.2021 bokførte eiendeler på kr 697,12 mill. (31.12.2020: 687,53 mill.), hvorav tomter og eiendommer har en bokført verdi på kr 528,99 mill. (31.12.2020: kr 592,75 mill.). Konsernet har en bokført egenkapital per 31.12.2021 på kr 260,33 mill., sammenlignet med kr 110,65 mill. per 31.12.2020.


Den vesentligste andelen av investeringene er også i 2021 knyttet til utbygging av det nye «Kulturhuset i Bergen» i Vaskerelven. Kulturhuset i Bergen åpner dørene for publikum i september 2021. De nye og inkluderende samlingsstedet for kunst, kultur, konserter, konferanser og servering er svært godt mottatt av det bergenske publikum. De første månedene av driften av kulturhuset ble imidlertid negativt påvirket av myndighetenes tiltak for å hindre smittespredning i forbindelse med koronapandemien. Dette ga betydelige negative effekter på selskapet sin virksomhet fra åpningen i september og fram til februar 2022. Som følge av restriksjonene ble flere arrangementer avlyst eller utsatt og førte til sterkt redusert aktivitet, spesielt i den viktige førjulssesongen. Selskapets ledelse valgte likevel å opprettholde et begrenset tilbud og unngå å permittere eller si opp ansatte under myndighetenes nedstengning. Etter gjenåpningen av samfunnet i februar 2022 har aktiviteten i de nye kulturhuset vært sterkt økende.


Basert på en snever og etter ledelsen vurdering, urimelig fortolkning av regelverket ble ikke Kulturhuset i Bergen innvilget lønnsstøtte som omsøkt til skatteetaten. Disse forholdene sammen med større oppstarts-kostnader har medvirket til at selskapet hadde et regnskapsmessig underskudd på kr 3,74 mill. i 2021.



Vest-Finans Eiendom AS

## Årsberetning 2021

 Yngvill Nydal  
2022-09-30

 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

 BankID Signing  
Ingolf Sunnfør Dahm  
2022-10-01

Med virkning fra 1.9.2022 er driften av det nye kulturhuset overtatt av en ekstern og veletablert aktør etter langsiktige leie- og driftsavtaler med selskaper i konsernet Vest-Finans Eiendom AS. Etter ledelsens vurdering gir avtalene et meget godt grunnlag for en fortsatt god utvikling av Kulturhuset som det foretrukne møtested for et bredt og rikt kulturtilbud i Bergen, og hvor det ligger til rette for både større og mindre arrangementer, i tillegg til at det er attraktive og skreddersydde lokaler for konferanser med et kulturelt tilsnitt.

Morselskapet Vest-Finans Eiendom AS hadde i 2021 et resultat før skattekostnad på kr 175,23 mill. mot kr 68,54 mill. i 2020. Resultatforbedringen i morselskapet i 2021 er i hovedsak knyttet til en vesentlig økning i finansinntektene etter salg av samtlige aksjer i hotell- og restaurantselskapet Vestre Torvgate AS, samt salg av et datterselskap med et større boligprosjekt under utvikling. Finansinntekter i form av konsernbidrag fra datterselskapene er på den annen side vesentlig redusert sammenlignet med 2020. Konsernbidragene gis i hovedsak for å optimalisere skattetilpasningen i konsernet, og vil derfor ikke reflektere den reelle regnskapsmessige inntjeningen i datterselskapene de enkelte år.

Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr 31.12.2021 var kr 298,21 mill. mot kr 125,80 mill. ved utgangen av forrige år. Egenkapitalens andel av morselskapets total kapital var per 31.12.2021 på 47 % (31.12.2020: 22 %).

### Nærings eiendommer, boliggårder og tomter

Utviklingen for utleie eiendommer innenfor næring og bolig har vært relativt stabil og god også i 2021. På grunn av salget restaurant- og hotelleiendommene i Vestre Torggaten i Bergen ble samlede leieinntekter i 2021 noe lavere enn i 2020, mens leieinntektene fra boligeiendommene viser en stabil og positiv utvikling.

Boligprosjekter i Strandgaten 195 («Munkegården») i sentrum av Bergen ble fullført i 2020 og de siste salgsobjektene ble overlevert i 2021. Prosjektet har gitt et godt bidrag til konsernets omsetning og inntjening i 2019, 2020 og første halvår av 2021. Selv om etterspørsel og oppnådde priser har vært tilfredsstillende, har konsernet valgt å innlemme et mindre antall av leilighetene i sin portefølje av utleieleiligheter. I tillegg omfatter prosjektet utbygging av tre næringsseksjoner for utleie eller eventuelt salg.

Det er i tidligere år 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, eventuelt i samarbeid med andre større og seriøse aktører i bransjen.


### Finansiell risiko


Konsernet besitter en betydelig eiendomsmasse bestående av tomter for boligutbygging, nærings eiendom og bygårder. Eiendomsmassen har vesentlige merverdier utover de bokførte verdier og vil bidra til at konsernet vil ha en relativ stor finansiell handlekraft. Det alt vesentlige av konsernets finansiering er i norske kroner og konsernets politikk har historisk vært 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. Generelt lavere markedsrenter i 2021 og nedbetaling av gjeld har gitt konsernet lavere rentekostnader for dette året, sammenlignet med 2020. Konsernet ved morselskapet inngikk i juli 2021 rentebytteavtaler («renteswap») hvor den flytende renten byttes mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrentene, jfr. note 7 til årsregnskapet og note 11 til konsernregnskapet. Økningen i markedsrentene har tiltatt utover i 2022, slik at ledelsen har valgt å



Vest-Finans Eiendom AS

## Årsberetning 2021

 Yngvill Nydal  
2022-09-30

 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

gjennomføre en førtidig terminering av rentebytteavtalene medio juni 2022. Termineringer av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medførte en realisert på gevinst på vel kr 6,0 mill. for selskapet og konsernet, som inntektsføres i 2022.

Ferdigstillelse og salg av leilighetene i Strandgaten 195 har isolert sett redusert selskapets kapitalbinding i prosjekter under utførelse og konsernet har bankinnskudd og likvide plasseringer på kr 73,55 mill. ved årets utgang, i tillegg til en ubenyttet kassekreditt på kr 2,0 mill.

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

### Andre forhold

Det har hittil i 2022 vært en fortsatt positiv inntjening for selskapet og konsernet. Det er for tiden god etterspørsel etter så vel nærings- og boligeiendom, slik at salg av deler av eiendomsporteføljen vil kunne gjennomføres også i inneværende år. Etter fullførelsen av det store utbyggingsprosjektet «Kulturhuset i Bergen» i slutten av 2021, har det ikke vært gjort større, nye investeringer innen eiendomsvirksomheten.

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.

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

### Forskning og utvikling

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

### Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører selskapet og konsernet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2021 har det ikke vært sykefravær av vesentlig betydning i Vest-Finans Eiendom AS og konsernet. Det er ikke rapportert om skader eller uhell på arbeidsplassen. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

### Likestilling

Av morselskapets 3,5 årsverk var 1,2 årsverk utført av kvinner. I konsernet var 3 årsverk av til sammen 12 årsverk utført av kvinner. Selskapets styre består av en kvinne og en mann og sistnevnte er også daglig leder i selskapet. Styret har ut fra en vurdering av selskapets og konsernets aktiviteter og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling, men ledelsen legger vekt på at det skal være full og reell likestilling mellom kvinner og menn på arbeidsplassen. Ledelsen vil søke å øke kvinneandelen ved fremtidige ansettelser. Det legges også vekt på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling av ansatte eller ved ansettelser knyttet til etnisitet, religion, livssyn eller funksjonsnedsettelse mv.



Vest-Finans Eiendom AS

## Årsberetning 2021



### Ytre miljø

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

Bergen, 22. september 2022

Ingolf Sundfør Dahm  
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal  
Styremedlem

Øyvin Nydal Dahm  
Styremedlem



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfær Dahm  
2022-10-01

## Konsernets resultatregnskap for 2021

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekter	1	209 910 968	106 229 156
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>209 910 968</b>	<b>106 229 156</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		10 467 585	48 776 256
Lønnskostnad	2	8 288 398	2 865 754
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 498 106	5 680 454
Andre driftskostnader	2	11 428 987	7 023 032
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 683 076</b>	<b>64 345 496</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>174 227 892</b>	<b>41 883 660</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Andre finansinntekter		1 115 990	3 602
Annen renteinntekt	8	506 412	750 473
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 622 402</b>	<b>754 075</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	8	9 594 682	11 688 710
Andre finanskostnader		34 820	948 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 629 502</b>	<b>12 673 143</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>8 007 100</b>	<b>11 883 068</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>166 220 792</b>	<b>30 000 592</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 165 610	8 276 540
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>164 055 182</b>	<b>21 724 052</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>164 055 182</b>	<b>21 724 052</b>
Minoritetsandel av resultat	10	- 373 955	0
<b>OVERF. OG DISPONERINGER INKL. MIN.</b>			
Tilleggsutbytte	10	0	5 000 000
Overføringer til annen egenkapital	10	164 055 182	16 724 052
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>164 055 182</b>	<b>21 724 052</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Konsernets balanse pr 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter lisenser o.l.	3	399 800	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>399 800</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,11	528 991 058	592 746 320
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormask.	3,11	3 172 059	946 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>532 163 117</b>	<b>593 692 494</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	5	16 570 000	550 000
Andre fordringer	6	3 376 675	3 241 348
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 946 675</b>	<b>3 791 348</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>552 509 592</b>	<b>597 483 842</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
		<b>4 951 044</b>	<b>9 768 142</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	4 939 620	11 201 088
Andre fordringer	8	61 174 374	3 188 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 113 994</b>	<b>14 389 432</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte finansinvesteringer		15 435 344	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	58 113 150	65 887 344
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>144 613 532</b>	<b>90 044 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>697 123 124</b>	<b>687 528 760</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

  
Yngvill Nydal  
2022-09-30  
BankID Signing  
Øyvinn Nydal Dahm  
2022-09-30  
BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

## Konsernets balanse pr 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	10	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	258 601 990	108 918 115
<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>258 601 990</b>	<b>108 918 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>260 333 455</b>	<b>110 649 580</b>
<b>Minoritetsandel av resultat</b>	10	<b>- 371 086</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		0	0
Utsatt skatt	4	24 190 523	34 214 370
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>24 190 523</b>	<b>34 214 370</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	388 457 890	514 289 536
Annen langsiktig gjeld	12	672 008	753 696
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>389 129 898</b>	<b>515 043 232</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>413 320 421</b>	<b>549 257 602</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	0
Leverandørgjeld	8	4 148 441	2 854 770
Betalbar skatt	4	153 323	8 980 415
Skyldig offentlige avgifter		1 118 886	642 028
Utbytte		0	0
Gjeld til eiere	13	5 548 222	147 657
Annen kortsiktig gjeld	8	12 500 376	14 996 708
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 469 248</b>	<b>27 621 578</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>436 789 669</b>	<b>576 879 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>697 123 124</b>	<b>687 528 760</b>

Bergen, 22. september 2022

Ingolf Sundfør Dahm  
Styrets leder/daglig lederYngvill Nydal  
StyremedlemØyvinn Nydal Dahm  
Styremedlem

Årsregnskap for Vest-Finans AS

Organisasjonsnr. 975998819



## Vest-Finans Eiendom AS

### Konsernets kontantstrømoppstilling

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Resultat før skattekostnad	166 220 792	30 000 592
Periodens betalte skatter	9 000 374	-1 237 976
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-162 444 112	-3 284 147
Ordinære avskrivninger	5 498 106	5 680 454
Endring varelager	4 817 098	31 027 032
Endring kundefordringer	6 261 468	43 828 190
Endring andre kortsiktige fordringer	-14 973 912	10 598 422
Endring leverandørgjeld	1 293 671	-138 566
Endring i kortsiktig gjeld	5 877 423	-13 151 371
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	-2 496 332	-1 440 040
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>19 054 576</b>	<b>101 882 590</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto innbetalinger ved salg av anleggsmidler	169 201 054	13 673 735
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-39 662 471	-59 068 885
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	-30 400 000	0
Utbetalinger ved investering i finansaktiva	-14 339 994	0
<b>Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter</b>	<b>99 138 583</b>	<b>-45 395 150</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	368 000 000	415 138 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-493 831 646	-396 112 699
Inn-/utbetaling ved endring i kortsiktig bankkreditt	0	-5 167 913
Netto endring langsiktige fordringer	-135 347	-134 016
Kontanteffekt ved tingsinnskudd ved fisjon	0	0
Utbetaling av utbytte	0	-5 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-125 966 993</b>	<b>8 723 372</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 773 834	65 210 812
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	65 887 344	676 532
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>58 113 510</b>	<b>65 887 344</b>
<b>Beholdning består av:</b>		
Bundne bankinnskudd	456 305	12 819 682
Øvrige bankinnskudd	57 657 205	53 067 662
<b>Tilleggsopplysninger</b>		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	<b>2 000 000</b>	<b>8 000 000</b>



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfar Dahm  
2022-10-01

### Regnskapsprinsipper

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

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

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

Datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindre verdi 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 ferdigstilling og salg.

### Fordringer

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



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

BankID Signering  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signering  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signering  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Anleggskontrakter

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

### Prosjekter i egen regi

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

### Egne investeringsarbeider

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

### Skattekostnad og utsatt skatt

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

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

### Fisjon ved nystiftelse i 2018

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved fisjon med investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS. 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 viderefører den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Da det overdragende selskap Vest-Finans AS har samme eierforhold som det overtakende selskap Vest-Finans Eiendom AS ble fisjonen regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet. Etter kontinuitetsprinsippet regnskapsføres overdragende selskaps egenkapitaluttak til balanseførte verdier av overdratte eiendeler og forpliktelser, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen. Fisjonen ble således gjennomført til full kontinuitet i verdier på selskaps- og konsernnivå og basert på det skatterettslige kontinuitetsprinsipp. Fisjonen ble gjennomført ved utgangen av regnskapsåret 2018.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvin Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sunfør Dahm  
2022-10-01

### Note 1 – Salgsinntekter

Konsernets kjernevirksomhet er forvaltning, drift og utleie av nærings- og boligeiendommer hovedsakelig i bergensområdet og omkringliggende kommuner. I tillegg har konsernet hatt et større boligprosjekt i sentrum av Bergen under utbygging og salg i 2021.

Salgsinntekter kan fordeles som følger på virksomhetsområder:

Område (tall i kr 1 000)	2021	2020
Salg av boliger	21 033	71 592
Leieinntekter mv.	26 434	30 642
Salgsgevinster mv.	162 444	3 995
<b>Sum</b>	<b>209 911</b>	<b>106 229</b>

### Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:

(tall i kr 1 000)	2021	2020
Lønninger mv.	7 218	2 460
Arbeidsgiveravgift	1 043	339
Pensjonskostnader	79	46
Andre ytelser	-52	21
<b>Sum</b>	<b>8 288</b>	<b>2 866</b>

Samlede årsverk i morselskapet var 3,5 i 2021, mens det var sysselsatt 12 årsverk i konsernet i 2021. Det er utbetalt kr 953 008 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2021.

Selskapet har i 2021 pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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



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

Det er i konsernet kostnadsført godtgjørelser til revisor med kr 233 200 for revisjon og kr 296 300 for andre tjenester, herunder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og skattemeldinger, samt omstruktureringer mv.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

 Yngvill Nydal  
2022-09-30 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30 BankID Signing  
Ingolf Sundfar Dahm  
2022-10-01

## Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Konsesjoner, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	690 902 575	8 360 250	0	699 262 825
Reklassifiseringer inng. balanse				
+Tilgang	36 382 630	2 863 141	416 700	39 662 471
-Avgang	-117 965 451	-7 635 438		-125 600 889
+Oppskrivning	354 888			354 888
Anskaffelseskost 31.12.	609 674 642	3 587 953	416 700	613 679 295
Akk. avskrivninger 1.1.	98 156 255	7 414 076	0	105 570 331
+Ordinære avskrivninger	5 204 614	276 592	16 900	5 498 106
-Avgang ordinære avskrivninger	-23 221 353	-7 130 506		-30 351 859
Akk. avskrivninger 31.12.	80 139 516	560 162	16 900	80 716 578
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>528 991 058</b>	<b>3 172 059</b>	<b>399 800</b>	<b>532 562 917</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>5 204 614</b>	<b>276 592</b>	<b>16 900</b>	<b>5 498 106</b>
Økonomisk levetid	50 år	3-10 år	5 år	

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

Konsernets tilganger i 2021 gjelder i hovedsak investeringer i Bergen Kulturhus AS i forbindelse med rehabilitering og utbygging av det nye Kulturhuset i Bergen. Samlede investeringer i 2021 i eiendom og innredning/utstyr utgjør kr 38,7 mill. Samlede investeringer i det nye Kulturhuset ved årets utgang er dermed på kr 96,0 mill. Det nye kulturhuset åpnet for publikum i september 2021.

Avganger av eiendommer i 2021 gjelder salg av hotell- og restauranteiendommene i Vestre Torggaten i Bergen sentrum, samt et større boligprosjekt under utvikling på Paradis i Bergen.

Konsernets eiendomsmasse gjelder for øvrig den utfisjonerte eiendomsmassen fra Vest-Finans AS (konsernet) ved fisjon med Vest-Finans Eiendom AS som overtakende selskap, og som har samme eiere som Vest-Finans AS. Utfisjoneringen ble gjennomført ved utgangen av 2018 og ble regnskapsført etter kontinuitetsprinsippet hvor overdragende selskaps eiendommer er overført til balanseførte verdier, og det oppstod følgelig ingen gevinst eller tap ved fisjonen.

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 Sundfar Dahm.



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021



## Note 4 – Skattekostnad og utsatt skatt

## Årets skattekostnad:

	2021	2020
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt i årets resultat i konsernet	153 323	8 980 415
For lite avsatt for forrige år	19 959	0
<b>Utsatt skatt</b>	<b>1 992 328</b>	<b>-703 875</b>
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 165 610</b>	<b>8 276 540</b>

## Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	153 323	8 980 415
For lite avsatt for forrige år	0	0
<b>Sum</b>	<b>153 323</b>	<b>8 980 415</b>

## 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.:

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	84 403 900	86 107 886	- 1703 986
Tilvirkningskontrakter	0	1 429 697	- 1 429 697
Varebeholdning	- 1 361 634	- 549 285	-812 349
Utestående fordringer	- 395 902	- 293 258	- 102 644
Gevinst- og tapskonto	4 096 654	5 120 818	- 1 024 164
Andre midlertidige forskjeller	1 376 000	1 204 000	1 376 000
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>88 119 018</b>	<b>93 019 858</b>	<b>- 4 900 840</b>
<b>Underskudd til fremføring</b>	<b>- 7 756 459</b>	<b>- 585 073</b>	<b>- 7 171 386</b>
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>80 362 559</b>	<b>92 434 785</b>	<b>- 12 072 226</b>
<b>Utsatt skatt herav (22 %)</b>	<b>17 679 763</b>	<b>20 335 653</b>	<b>- 2 655 890</b>
Utsatt skatt på merverdier v/oppkjøp	6 510 759	13 878 717	- 7 367 958
<b>Avgang utsatt skatt på merverdier v/salg</b>	<b>0</b>	<b>- 12 016 176</b>	<b>12 016 176</b>
<b>Sum utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>24 190 522</b>	<b>22 198 194</b>	<b>1 992 328</b>
<b>Endring utsatt skatt i resultatregnskapet (kostnadsføring)</b>			<b>1 992 328</b>



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

### Noter til konsernregnskapet for 2021

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvin Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

#### Note 5 – Aksjer mv.

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

Skillebekk Garasjer AS hadde i 2021 et overskudd etter skatt på kr 13 409 og en bokført egenkapital per 31.12.2021 på kr 1 697 088. Begna Bruk AS hadde i 2021 et overskudd etter skatt på kr 102 528 000 og en bokført egenkapital per 31.12.2021 på kr 119 822 000. Investeringen er bokført etter kostmetoden. Selskapet har videre andeler i Nores SA med bokført verdi kr 20 000.

#### Note 6 – Andre langsiktige fordringer

Av konsernets langsiktige fordringer forfaller kr 3,38 mill. senere enn ett år etter 31.12.2021.

Konsernet har en fordring mot aksjonærer per 31.12.2021 på kr 3 203 793. Fordringen er innenfor utbyttegrunnlaget og er betryggende sikret. Fordringen mot aksjonærer renteberegnes basert på markedsmessige betingelser. Det vises for øvrig til note 13.

Av andre langsiktige fordringer utgjør kr 137 398 andel av fordringer mv. i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

#### Note 7 – Kundefordringer

Kundefordringer i fjorårets balanse omfatter opptjente kontraktsinntekter på boligprosjekt under utførelse per 31.12.2020. Opptjente, ikke fakturerte kontraktsinntekter, påløpte prosjektkostnader og estimert kontraktsfortjeneste på balansedagen kan spesifiseres som følger (konserntall, etter kostnadsførte merverdier). Boligprosjektet var fullført, og alle boligenhetene var solgt og overlevert i løpet av 1. halvår 2022.

År	2021	2020
Opptjente kontraktsinntekter	0	71 592 273
Påløpte prosjektkostnader	0	35 717 522
Estimert kontraktsfortjeneste	0	35 874 751
Opptjent, ikke fakturert per 31.12.	0	10 344 750

Estimerte kontraktsinntekter, kontraktskostnader og kontraktsfortjeneste beregnes på basis av prognose for boligprosjektets sluttverdier og produktet av prosjektets salgsgard og fysiske fullføringsgrad ved regnskapsårets utgang. Overlevering av solgte leilighetene startet fra juni 2020 og Boligprosjektet var fullført, og alle boligenhetene var solgt og overlevert ved utløpet av 1. halvår 2022.



Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signering  
Øyvin Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signering  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Note 8 – Mellomværende med nærstående selskaper

Selskapet har per 31.12.2021 følgende kortsiktige fordringer mot nærstående selskaper (tall i NOK):

Vest-Servering AS	23 462 396
Paradisalleen AS	10 718 850
Vestre Torvgate AS	10 921 610
Nydal Bolig AS	8 186 817
Nydal Bygg Eff. AS	1 511 576
<b>Sum fordringer</b>	<b>54 801 249</b>

Fordringene gjelder i hovedsak kreditt med vanlige løpetid i forbindelse med eiendomssalg ved omstrukturering av eierskap innenfor den gruppe av selskaper Vest-Finans Eiendom AS tilhører. Avtalen er inngått som ledd i selskapets ordinære virksomhet og er grunnet på vanlige forretningsmessige vilkår i bransjen. Sikkerheter er også etablert etter en ordinær forretningsmessig vurdering. Den vesentligste andel av fordringene forfaller og blir gjort opp i 2022.

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

### Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Av konsernets bankinnskudd på kr 58 113 150 per 31.12.2021 utgjør bundne skattetrekkinnnskudd kr 456 305 og dekker ansvaret for skyldig skattetrekk ved årets utgang.

### Note 10 – Eierforhold, selskapskapital mv.

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

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

### Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
EK pr. 1.1	844 617	886 848	108 918 115	110 649 580
Årets resultat			164 055 182	164 055 182
Andre transaksjoner			(14 371 307)	(14 371 307)
<b>EK 31.12</b>	<b>844 617</b>	<b>886 848</b>	<b>258 601 990</b>	<b>260 333 455</b>

Andre transaksjoner består av kjøp av selskap med samme eierforhold som i Vest-Finans Eiendom AS. Transaksjonen er regnskapsført ved bruk av selskapskontinuitet, slik at de balanseførte verdiene av eiendeler og gjeld er videreført i konsernregnskapet («kontinuitetsgjennomskjæring»). Det oppstår dermed en kontinuitetsdifferanse som innebærer at konsernet egenkapital blir redusert med differansen mellom anskaffelseskost og balanseført verdi av egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet.



## Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

  
Yngvill Nydal  
2022-09-30  
Øyvin Nydal Dahm  
2022-09-30  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

## Noter til konsernregnskapet for 2021

## Note 10 – Eierforhold, selskapskapital mv. (forts.)

## Minoritetsinteresser:

Av årets resultat i konsernet utgjør minoritetsinteresser et underskudd på 373 955. Minoritetsinteressen av konsernet egenkapital per 31.12.2021 er negativ med kr 371 086. Minoritetsinteressen oppstod i 2021 og er inkludert som negative elementer i annen egenkapital i tabellen ovenfor.

## Note 11 – Pantelån og sikkerhetstillelser, finansielle derivater mv.

Bokført gjeld som er sikret med pant i konsernets eiendeler:

(alle tall i kr 1 000)	2021	2020
Pantelån	388 458	514 290
Konsernkontokreditt	0	0
Byggelånskreditt	0	0
<b>Sum</b>	<b>388 458</b>	<b>514 290</b>

Bokført verdi av pantesikrede eiendeler:

(tall i kr 1 000)	2021	2020
Tomter, bygninger mv.	520 555	584 310
Driftsløsøre, inventar mv.	3 172	546
Varebeholdninger, prosjekter	4 951	9 768
Fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>528 678</b>	<b>594 624</b>

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

Av selskapets gjeld forfaller ca. kr 12,94 mill. senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Det alt vesentlige av bankgjeld som er klassifisert som langsiktige pantelån løper som kortsiktige markeds lån som har forfall i 2022, men forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelse innenfor de etablerte og avtalte finansielle rammer.

## Rentebytteavtaler (renteswap):

Konsernet har inngått følgende rentebytteavtaler per 31.12.2021:

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


Gjennom rentebytteavtalene har selskapet byttet den flytende rente mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrenten. Selskapet mottar den flytende renten fra banken og betaler den faste renten til banken, slik at netto rentebetalinger i avtaleperioden vil være den avtalte faste lånerente med tillegg av lånemarginen. Når det betales fast rente i en renteswap er den største risikoen en generell nedgang i de korte og lange rentene, slik at nåverdien av de fremtidige betalingsforpliktelsene øker. Det motsatte gjelder når det er en generell oppgang i markedsrentene. Det har vært en relativ svak oppgang i markedsrentene fram til 31.12.2021, slik at markedsverdien per 31.12.2021 er beregnet til hhv. kr 199 533 (renteswap med utløpsdato 02.07.2026) og kr 412 884 (utløpsdato 02.07.2029), til sammen kr 612 417. Selskapet nytter ikke regnskapsmessig sikring (sikringsbokføring) for den økonomiske sikringen, slik at de generelle vurderingsregler i regnskapsloven § 5 gjelder, herunder om laveste verdi prinsipp, slik at urealiserte gevinster på rentebytteavtalene ikke føres.




Vest-Finans Eiendom AS - konsernet

## Noter til konsernregnskapet for 2021

 Yngvill Nydal  
2022-09-30

 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

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

Økningen i markedsrentene har tiltatt utover i 2022, slik at selskapet ledelse har valgt å gjennomføre en førtidig terminering av begge rentebytteavtalene i medio juni 2022. Termineringen av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medført en realisert regnskapsmessig gevinst for konsernet på vel kr 6,0 mill.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble for noen år siden refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS på kr 82,0 mill.

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

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 mill. overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 82,0 mill.

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

### Note 12 – Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld på kr 672 008 gjelder andel av langsiktig gjeld i Sameiet Kvassnesveien 63/65 i datterselskapet Lindås Eiendom AS.

### Note 13 – Gjeld til eiere

Kortsiktig innlån fra selskapets eiere utgjør kr 5 548 222. Lån fra eiere til selskapet renteberegnes etter gjeldende skatteregler (maksimal skjermingsrente).



**Vest-Finans Eiendom AS**  
Org.nr. 921972318

**Årsrapport 2021**

**Morselskapets årsregnskap**  
**Resultat, balanse og noter**



## Vest-Finans Eiendom AS



## Morselskapets resultatregnskap

  
Yngvill Nydal  
2022-09-30  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30  
Ingolf Sundfar Dahm  
2022-10-01

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgssinntekt		718 906	695 822
Leieinntekter mv		5 347 180	5 564 798
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 066 086</b>	<b>6 260 620</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 232 210	2 865 754
Avskrivning på varige driftsmidler	2	694 990	666 502
Annen driftskostnad	1	1 695 733	1 600 896
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 622 933</b>	<b>5 133 152</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>443 153</b>	<b>1 127 467</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	12	1 115 989	0
Inntekt på investering i datterselskap	3	183 280 423	73 337 854
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	9	4 331 554	4 096 900
Annen renteinntekt	4	2 032 236	1 749 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>190 760 202</b>	<b>79 183 905</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		7 200 000	0
Annen rentekostnad		8 746 255	11 766 143
Annen finanskostnad		23 000	4 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 969 255</b>	<b>11 770 368</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>174 790 947</b>	<b>67 413 537</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>175 234 101</b>	<b>68 541 005</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	2 828 370	15 084 965
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte	3	0	5 000 000
Overføringer annen egenkapital	3	172 405 730	48 456 040
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>172 405 730</b>	<b>53 456 040</b>



## Vest-Finans Eiendom AS

 BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01**Morselskapets balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	30 984 333	31 576 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7	541 076	575 460
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 525 410</b>	<b>32 151 793</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	203 800 794	213 604 330
Investeringer i foretak i samme konsern	8	1	1
Lån til foretak i samme konsern	9	80 402 354	105 978 575
Investeringer i aksjer og andeler	8	16 550 000	550 000
Andre fordringer		0	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300 753 148</b>	<b>320 154 906</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>332 278 558</b>	<b>352 306 699</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 234 888	106 615
Fordringer på konsernselskap	9	172 403 021	167 131 783
Andre fordringer	4	54 494 821	177 516
<b>Sum fordringer</b>		<b>231 132 729</b>	<b>167 415 913</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	12	15 435 344	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 435 344</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	56 011 891	65 028 422
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>302 579 964</b>	<b>232 444 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 858 522</b>	<b>584 751 034</b>



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets balanse pr. 31.12.2021**

BankID Signering  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signering  
Øyvin Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signering  
Ingolf Sundfær Dahm  
2022-10-01

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	844 617	844 617
Annen innskutt egenkapital	3	886 848	886 848
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 731 465</b>	<b>1 731 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	296 479 237	124 073 507
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>296 479 237</b>	<b>124 073 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>298 210 702</b>	<b>125 804 972</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	1 577 519	1 785 867
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 577 519</b>	<b>1 785 867</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	286 000 000	411 455 602
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>286 000 000</b>	<b>411 455 602</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>287 577 519</b>	<b>413 241 469</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		26 538	79 220
Betalbar skatt	5	0	8 980 549
Skyldig offentlige avgifter		237 211	190 834
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	41 045 578	34 164 647
Annen kortsiktig gjeld	11	7 760 974	2 289 343
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 070 301</b>	<b>45 704 593</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>336 647 820</b>	<b>458 946 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 858 522</b>	<b>584 751 034</b>

Bergen, 22. september 2022

Ingolf Sundfær Dahm  
Styrets leder/daglig leder

Yngvill Nydal  
Styremedlem

Øyvin Nydal Dahm  
Styremedlem



## Vest-Finans Eiendom AS

### Morselskapets kontantstrømpstilling

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Resultat før skattekostnad	175 234 101	68 541 005
Periodens betalte skatter	-8 980 549	-1 138 092
Resultatført konsernbidrag	-14 694 956	-73 337 854
Gevinst ved salg av anleggsaksjer	-168 585 466	0
Gevinst ved salg av driftsmidler	-28 334	0
Ordinære avskrivninger	694 990	666 502
Nedskrivning av anleggsmidler	7 200 000	0
Endring kundefordringer	-4 128 273	151 792
Endring leverandørgjeld	-52 682	43 820
Endring i andre tidsavgrensninger og reklassifiseringer	5 540 008	1 135 514
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-7 801 161</b>	<b>-3 937 313</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	388 392	0
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-429 272	-78 302
Netto innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	169 201 054	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	-30 400 000	0
Utbetaling ved investering i markedsbaserte finansaktiva	-14 339 994	0
<b>Netto kontantstrøm fra andre investeringsaktiviteter</b>	<b>124 420 180</b>	<b>-78 302</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig bankgjeld	286 000 000	411 038 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-411 455 602	-386 086 993
Utbetaling ved økning langsiktige utlån konsern	25 576 221	-37 548
Ut-/innbetaling ved endring i fordringer nærstående selskap	-18 956 427	12 684 070
Ut-/innbetaling ved endring av kortsiktige utlån konsern	-44 329 727	32 965 414
Utbetaling ved reduksjon av kortsiktige innlån konsern	-6 831 611	-1 296 023
Innbetaling av konsernbidrag	44 361 596	4 664 185
Utbetaling av utbytte	0	-5 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-125 635 550</b>	<b>68 931 105</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 016 531	64 915 490
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	65 028 422	112 932
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>56 011 891</b>	<b>65 028 422</b>
<b>Beholdning består av:</b>		
Bundne bankinnskudd	133 617	12 819 743
Frie bankinnskudd	55 878 274	52 208 679
<b>Tilleggsopplysninger</b>		
Ubenyttet kassekreditt (konsernkonto)	<b>2 000 000</b>	<b>8 000 000</b>



Vest-Finans Eiendom AS

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

## Morselskapets noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapspraksis, 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 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 Eiendom AS

## Morselskapets noter 2021

 BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Fisjon ved nystiftelse

Vest-Finans Eiendom AS ble stiftet den 28.10.2018 ved en fisjon av investerings- og holdingselskapet Vest-Finans AS. 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 viderefører den operative virksomheten innen boligbygging, byggmestertjenester og byggevarehandel mv. Fisjonen er gjennomført i samsvar med aksjelovens regler om fisjon jf. asl. kap. 14. Videre er fisjonen gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon og det regnskaps- og skatterettslige kontinuitetsprinsipp, og med regnskapsmessig virkning fra gjennomføring av fisjonen før årsskiftet 2018/2019.



Vest-Finans Eiendom AS



BankID Signering  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signering  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signering  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

## Morselskapets noter 2021

### Note 1 - Lønn og godtgjørelser mv.

	I år	I fjor
Lønn	2 719 477	2 460 037
Arbeidsgiveravgift	406 435	338 729
Pensjonskostnader	52 645	46 079
Andre lønnsrelaterte ytelser	53 653	20 909
<b>Totalt</b>	<b>3 232 210</b>	<b>2 865 754</b>

Det har vært 6 hel- og deltidsansatte ansatte i selskapet i 2021. Det er utbetalt kr 953 008 i lønn og godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2021.

Selskapet har etablert pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

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

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

	I år	I fjor
Revisjon	60 000	64 000
Bistand med årsregnskap, konsernoppgjør og fisjon	40 000	55 000
<b>Totalt</b>	<b>100 000</b>	<b>119 000</b>

### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 075 000	661 984	39 736 984
+ Tilgang	0	429 272	429 272
- Avgang	0	504 932	504 932
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 075 000	586 324	39 661 324
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 498 667	86 524	7 585 191
+ Ordinære avskrivninger	592 000	102 990	694 990
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	144 266	144 266
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8 090 667	45 247	8 135 914
Balansført verdi pr 31/12	30 984 333	541 076	31 525 410
Prosentants for ord. avskr	2-2	14-20	

Noter for Vest-Finans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 921972318



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter 2021

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Note 2 - Varige driftsmidler (forts.)

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 29,91 mill. ligger i søsterselskapet Marken Eiendom AS. Dette selskapet er et rent hjemmelsselskap og selskapet eier 100 % av aksjene i Marken Eiendom AS.

### Note 3 - Selskapskapital

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

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Yngvill Nydal	500
Ingolf Sundfør Dahm	500

#### Årets endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	844 617	0	124 960 355	125 804 972
+Fra årets resultat			172 405 730	172 405 730
<b>Pr 31.12.</b>	<b>844 617</b>	<b>0</b>	<b>297 366 085</b>	<b>298 210 702</b>

#### Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	175 234 101
Skattekostnad	2 828 370
<b>Årets resultat</b>	<b>172 405 730</b>

#### Disponeringer

Avsatt til annen opptjent egenkapital	172 405 730
<b>Sum disponert</b>	<b>172 405 730</b>

#### Mottatt konsernbidrag

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	14 694 957
Skattepliktig konsernbidrag	14 694 957

#### Gitt konsernbidrag

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag	13 712 542
Fradragsberettiget konsernbidrag	13 712 542

Noter for Vest-Finans Eiendom AS

Organisasjonsnr. 921972318



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter 2021

BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30

BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30

BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Note 3 – Selskapskapital (forts.)

Mottatt konsernbidrag på kr 14 694 957 gjelder opptjent, tilbakeholdt overskudd i de heleide datterselskapene i 2021, samt i det overdragende selskapet Vest-Finans AS' eiertid i de respektive datterselskaper som ble utfisjonert til overtakende (Vest-Finans Eiendom AS) ved gjennomføring av kontinuitetsfisjonen i 2018. Da fisjonen ble gjennomført mellom to selskaper med identisk eierforhold er også mottatt konsernbidrag av tilbakeholdt overskudd i Vest-Finans AS' eiertid ført som finansinntekt i Vest-Finans Eiendom AS. Dette gjelder en liten andel av inntektsførte konsernbidrag i 2021.

### Note 4 - Andre fordringer

Selskapet har per 31.12.2021 følgende kortsiktige mellomværende med nærstående selskaper (tall i NOK):

Vest-Servering AS	23 462 396
Paradisalleen AS	11 094 650
Vestre Torvgate AS	10 921 610
Nydal Bolig AS	8 186 817
<b>Sum fordringer</b>	<b>53 665 473</b>

Forringene gjelder kreditt med vanlige løpetid i forbindelse med eiendomssalg ved omstrukturering av eierskap innenfor den gruppe av selskaper Vest-Finans Eiendom AS tilhører. Avtalene er inngått som ledd i selskapets ordinære virksomhet og er grunnnet på vanlige forretningsmessige vilkår i bransjen. Sikkerheter er også etablert etter en ordinær forretningsmessig vurdering. Den vesentligste andel av forringene forfaller og blir gjort opp i 2022.

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



Vest-Finans Eiendom AS

**Morselskapets noter 2021****Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	175 234 101
+ Permanente og andre forskjeller	-177 163 551
+ Endring i midlertidige forskjeller	947 036
+ Mottatt konsernbidrag	14 694 957
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>13 712 542</b>
- Ytet konsernbidrag	13 712 542
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

Beregnet skatt av årets resultat	3 016 759
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>3 016 759</b>
+ For lite avsatt tidligere	19 959
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-208 348
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>2 828 370</b>
Skattesats i inntektsåret	22

**Betalbar skatt i balansen består av**

Sum betalbar skatt	3 016 759
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-3 016 759
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 909 928	6 485 677
+ Utestående fordringer	-200 000	-193 867
+ Gevinst- og tapskonto	1 460 614	1 825 768
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>7 170 542</b>	<b>8 117 578</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>1 577 519</b>	<b>1 785 867</b>



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter 2021

  
BankID Signing  
Yngvill Nydal  
2022-09-30  
BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30  
BankID Signing  
Ingolf Sundfar Dahm  
2022-10-01**Note 7 - Pantelån og garantier, finansielle derivater mv.****Pantstillelser og garantier:**

	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	286 000 000	411 455 602
<b>Sum</b>	<b>286 000 000</b>	<b>411 455 603</b>

**Bokført verdi pantesikret gjeld:**

Tomter, bygninger	30 984 333	31 576 333
Motorvogner	0	420 777
<b>Sum</b>	<b>30 984 333</b>	<b>31 997 110</b>

Pantelån klassifisert som langsiktige gjeld løper p.t. i det kortsiktige markedet og har forfall i 2022, men vil fornyes etter nærmere avtale med banken.

**Rentebytteavtaler (renteswap):**

Selskapet har inngått følgende rentebytteavtaler per 31.12.2021:

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

Gjennom rentebytteavtalene har selskapet byttet den flytende rente mot en fast rente for å redusere eksponering og risiko for endringer i markedsrenten. Selskapet mottar den flytende renten fra banken og betaler den faste renten til banken, slik at netto rentebetalinger i avtaleperioden vil være den avtalte faste lånerente med tillegg av lånemarginen. Når det betales fast rente i en renteswap er den største risikoen en generell nedgang i de korte og lange rentene, slik at nåverdien av de fremtidige betalingsforpliktelsene øker. Det motsatte gjelder når det er en generell oppgang i markedsrentene. Det har vært en relativ svak oppgang i markedsrentene fram til 31.12.2021, slik at markedsverdien per 31.12.2021 er beregnet til hhv. kr 199 533 (renteswap med utløpsdato 02.07.2026) og kr 412 884 (utløpsdato 02.07.2029), til sammen kr 612 417. Selskapet nytter ikke regnskapsmessig sikring (sikringsbokføring) for den økonomiske sikringen, slik at de generelle vurderingsregler i regnskapsloven § 5 gjelder, herunder om laveste verdi prinsipp, slik at urealiserte gevinster på rentebytteavtalene ikke føres.

Økningen i markedsrentene har tiltatt utover i 2022, slik at selskapet ledelse har valgt å gjennomføre en førtidig terminering av begge rentebytteavtalene i medio juni 2022. Termineringen av rettigheter og forpliktelser etter rentebytteavtalene medførte en realisert regnskapsmessig gevinst for selskapet på vel kr 6,0 mill.

Hoveddelen av konsernets belåning som tidligere lå i det enkelte konsernselskap ble for noen år siden refinansiert gjennom lån til morselskapet og til datterselskapet Nydal Eiendom AS på kr 82,0 mill.



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

Vest-Finans Eiendom AS har stillet en selvskyldnerkausjon pålydende kr 40,0 overfor banken for datterselskapet Nydal Eiendom AS' belåning på kr 82,0 mill.

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



Vest-Finans Eiendom AS

 Yngvill Nydal  
2022-09-30 BankID Signing  
Øyvind Nydal Dahm  
2022-09-30 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

## Morselskapets noter 2021

### 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 Eiendom AS	100	100	1 862 721	35 754 802
Lindås Eiendom AS	100	100	840 650	1 441 530
Strandgaten 62 AS	100	100	133 135	5 949 330
Strandgaten 195 AS	100	100	6 053 929	19 212 793
Bergen Kulturhus AS	100	100	34 614	38 894 353
Skansen Panorama AS	100	100	42 062	3 783 677
Sol AS	100	100	738 807	3 342 168
Blomvågen AS	100	100	- 9 352	6 720 708
Lønningsflaten AS	100	100	81 871	298 878
Osvegen AS	100	100	175 187	6 095 814
Paradisalleen AS	100	100	- 36 930	2 587 035
Marken Eiendom AS	100	100	- 11 563	1 628 928
Kulturhuset i Vaskerelven AS	90	90	- 3 739 550	- 3 710 857
Bolette Brygge AS	100	100	- 910 199	147 338

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

KS Vaskerelven	100	100	0	50 000
Kombo AS	100	100	- 86 283	4 652 065

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

Selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Skillebekk Garasjer AS	8,33	8,33	13 409	1 697 088
Begna Bruk AS	12,6	12,6	102 528 000	119 822 000

### Note 9 - Mellomværende med foretak i samme konsern

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

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	16 500	30 500
Årets mottatte konsernbidrag	14 694 957	73 337 854
Andre kortsiktige fordringer	157 691 564	93 763 429
Andre langsiktige fordringer	80 402 354	105 978 575
<b>Sum fordringer</b>	<b>252 805 375</b>	<b>273 110 358</b>
<b>Gjeld</b>		
Årets avsatte konsernbidrag	13 712 542	28 976 258
Annen kortsiktig gjeld	27 333 036	5 188 389
<b>Sum gjeld</b>	<b>41 045 578</b>	<b>34 164 647</b>

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

Noter for Vest-Finans Eiendom AS


Organisasjonsnr. 921972318



Vest-Finans Eiendom AS

## Morselskapets noter 2021

 Yngvill Nydal  
2022-09-30

 BankID Signing  
Øyvln Nydal Dahm  
2022-09-30

 BankID Signing  
Ingolf Sundfør Dahm  
2022-10-01

### Note 10 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 133 617 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 119 743.

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld utgjør kr 5 547 185 innlån fra selskapets eiere. Lån fra eiere til selskapet renteberegnes etter gjeldende skatteregler (maksimal skjermingsrente).

### Note 12 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

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

	I år	I fjor
Balanseført verdi per 31.12.	15 435 344	0
Anskaffelseskost per 31.12.	14 319 355	0



Til generalforsamlingen i  
**Vest-Finans Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 172 405 730. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 164 055 182. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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



Til generalforsamlingen i  
Vest-Finans Eiendom AS  
Side 2

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 avvirket.

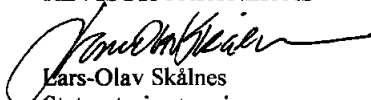
#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 30. september 2022

REVISOR-PARTNER AS

  
Lars-Olav Skålnes  
Statsautorisert revisor