



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 853 002
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WEST COAST INVEST AS
Forretningsadresse: Kokstadflaten 30
5257 KOKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tom Eide Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		107 902 478	100 886 998
Sum inntekter		107 902 478	100 886 998
Kostnader			
Varekostnad		-753 648	1 561 876
Lønnskostnad	1, 2, 3	5 783 416	2 926 026
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	8, 9	12 656 180	12 588 043
Annen driftskostnad	5	5 463 838	8 059 931
Sum kostnader		23 149 786	25 135 876
Driftsresultat		84 752 692	75 751 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			468 180
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 553 768	42 118 995
Annen renteinntekt		246 445	3 640 451
Annen finansinntekt		133 480 105	64 301 059
Verdiøkning av finansielle instrumenter		195 564	163 239
Sum finansinntekter		169 475 882	110 691 924
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		480 187	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 282 244	1 356 346
Annen rentekostnad		40 182 881	41 402 863
Annen finanskostnad		92 032 146	122 475 501
Sum finanskostnader		133 977 458	165 234 710
Netto finans		35 498 424	-54 542 786
Ordinært resultat før skattekostnad		120 251 116	21 208 336
Skattekostnad på ordinært resultat	10	26 458 989	5 490 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 792 127	15 717 700
Årsresultat		93 792 127	15 717 700



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	30 000 000
Konsernbidrag		24 983 175	6 000 000
Annen egenkapital		38 808 952	-20 282 300
Sum overføringer og disponeringer		93 792 127	15 717 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	9	32 841	49 965
Sum immaterielle eiendeler		32 841	49 965
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	376 071 836	389 193 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	8	960 684	658 349
Sum varige driftsmidler		377 032 520	389 851 623
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	3 393 834 858	2 903 914 648
Investeringer i tilknyttet selskap	7	342 186 693	186 693
Investeringer i aksjer og andeler		10 023 900	10 023 900
Andre fordringer		502 481	502 481
Sum finansielle anleggsmidler		3 746 547 932	2 914 627 722
Sum anleggsmidler		4 123 613 293	3 304 529 310
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	622 166	
Andre fordringer		15 403 795	10 409 158
Konsernfordringer		963 050 838	1 299 788 648
Sum fordringer		979 076 799	1 310 197 806
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	26 039 136	25 017 052
Sum investeringer		26 039 136	25 017 052
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	169 128 405	198 771 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 128 405	198 771 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		1 174 244 340	1 533 986 401
SUM EIENDELER		5 297 857 633	4 838 515 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (491 830 aksjer à kr 48,80)	14	24 001 304	24 001 304
Overkurs	14	263 797 615	263 797 615
Sum innskutt egenkapital		287 798 919	287 798 919
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 842 572 848	2 778 778 719
Sum opptjent egenkapital		2 842 572 848	2 778 778 719
Sum egenkapital	14	3 130 371 767	3 066 577 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	7 143 616	7 044 019
Sum avsetninger for forpliktelser		7 143 616	7 044 019
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 351 562 573	1 106 082 219
Øvrig langsiktig gjeld		175 336 151	225 774 773
Sum annen langsiktig gjeld		1 526 898 724	1 331 856 992
Sum langsiktig gjeld		1 534 042 340	1 338 901 011
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	2 284	4 384 366
Leverandørgjeld		539 919	984 187
Betalbar skatt	10	19 310 855	
Skyldige offentlige avgifter		670 225	348 207
Utbytte		30 000 000	30 000 000
Kortsiktig konserngjeld		575 035 062	384 333 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		7 885 180	12 986 450
Sum kortsiktig gjeld		633 443 525	433 037 062
Sum gjeld		2 167 485 865	1 771 938 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 297 857 632	4 838 515 711



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,5,7	1 823 993 000	1 576 786 000
Annen driftsinntekt		219 602 000	218 655 000
Reiseavhengige kostander		-77 516 000	-80 006 000
Sum inntekter		1 966 079 000	1 715 435 000
Kostnader			
Varekostnad	1	504 400 000	466 272 000
Lønnskostnad	2	192 980 000	196 171 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	323 118 000	306 981 000
Annen driftskostnad	2	566 717 000	535 552 000
Sum kostnader		1 587 215 000	1 504 976 000
Driftsresultat		378 864 000	210 459 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			468 000
Annen renteinntekt		87 217 000	14 309 000
Annen finansinntekt		14 823 000	18 104 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	69 922 000	25 906 000
Sum finansinntekter		171 962 000	58 787 000
Annen rentekostnad		90 425 000	160 985 000
Annen finanskostnad		10 992 000	3 269 000
agio/Disagio		-73 038 000	84 725 000
Sum finanskostnader		28 379 000	248 979 000
Netto finans		143 583 000	-190 192 000
Ordinært resultat før skattekostnad		522 447 000	20 267 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	74 525 000	-11 455 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 922 000	31 722 000
Årsresultat		447 922 000	31 722 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		20 940 000	4 429 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		426 982 000	27 293 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		396 981 000	-2 710 000
Ordinært utbytte		30 000 000	30 000 000
Sum overføringer og disponeringer		426 981 000	27 290 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside		106 000	151 000
Sum immaterielle eiendeler		106 000	151 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 151 619 000	3 808 971 000
Maskiner og anlegg	3	39 854 000	44 654 000
Skip, rigger, fly og lignende	3	2 140 304 000	2 138 191 000
Sum varige driftsmidler		6 331 777 000	5 991 816 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	187 000	187 000
Investeringer i aksjer og andeler	1	10 755 000	10 729 000
Andre finansielle anleggsmidler		502 000	502 000
Pensjonsmidler	2	4 136 000	4 050 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 580 000	15 468 000
Sum anleggsmidler		6 347 463 000	6 007 435 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	405 267 000	396 180 000
Sum varer		405 267 000	396 180 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	12 493 000	-4 009 000
Andre fordringer	11	118 770 000	90 512 000
Sum fordringer		131 263 000	86 503 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	775 580 000	421 477 000
Sum investeringer		775 580 000	421 477 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	602 448 000	499 139 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 448 000	499 139 000
Sum omløpsmidler		1 914 558 000	1 403 299 000
SUM EIENDELER		8 262 021 000	7 410 734 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	24 001 000	24 001 000
Overkurs	10	263 798 000	263 798 000
Sum innskutt egenkapital		287 799 000	287 799 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 279 117 000	3 859 565 000
Minoritetsinteresser	10	136 812 000	115 872 000
Sum opptjent egenkapital		4 415 929 000	3 975 437 000
Sum egenkapital		4 703 728 000	4 263 236 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	265 218 000	236 219 000
Sum avsetninger for forpliktelser		265 218 000	236 219 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 622 723 000	2 199 213 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	175 336 000	225 814 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 798 059 000	2 425 027 000
Sum langsiktig gjeld		3 063 277 000	2 661 246 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	154 654 000	222 912 000
Leverandørgjeld		81 260 000	69 162 000
Betalbar skatt	9	32 354 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldige offentlige avgifter		52 877 000	44 136 000
Utbytte	10	30 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11	143 872 000	120 043 000
Sum kortsiktig gjeld		495 017 000	486 253 000
Sum gjeld		3 558 294 000	3 147 499 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 262 022 000	7 410 735 000



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020



Årsberetning 2020

West Coast Invest AS

Adresse: Postboks 7301, 5020 Bergen

Org. nr. 917 853 002 MVA

Opplysninger om arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

West Coast Invest AS, som er lokalisert i Bergen, driver investeringer i eiendommer, aksjer, shipping og handelsvirksomhet. En stor del av næringsseiendommene leies av AS Spar Kjøp. Aksjeinvesteringer er hovedsakelig i børsnoterte selskaper. Shippingvirksomheten foregår gjennom Spar Shipping AS. Handelsvirksomheten drives gjennom AS Spar Kjøp.

Redegjørelsen for forutsetningen om fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

West Coast Invest AS har 7 ansatte. I konsernet er det i 2020 sysselsatt totalt 628 ansatte. Arbeidsmiljøet anses som tilfredsstillende. Sykefraværet i konsernet i 2020 utgjorde 3,8 %.

Likestilling

Av totalt 628 ansatte i konsernet i 2020, har fordelingen blant ansatte vært 484 kvinner og 144 menn. Konsernets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak på dette området.

Ytre miljø

Morselskapet forurenses ikke det ytre miljø. Shippingvirksomheten tilfredsstiller alle internasjonale krav for å hindre forurensning. Konsernet kjenner ikke til forhold som tilsier at man forurenses det ytre miljø i vesentlig grad.



Redegjørelse for årsregnskapet

Styret mener at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet forhold etter årsregnskapets utgang som er vesentlig for bedømmelse av selskapets virksomhet og stilling.

Finansiell risiko

Pr. 31.12.2020 hadde selskapet ingen åpne terminkontrakter.

Selskapet er eksponert i aksjemarkedet.

Man er eksponert for utenlandsk valuta i konsernet, da AS Spar Kjøp har lån i USD, samt at de kjøper varer i utenlandsk valuta.

For Spar Shipping AS er inntekter og kostnader i samme valuta, hvilket innebærer liten valutarisiko.

Redegjørelse som gir grunnlag for å vurdere foretakets fremtidige stilling

Etter styrets oppfatning er den finansielle stillingen god. Selskapets egenkapital er NOK 3 130 371 765 for morselskapet og NOK 4 703 728 087 for konsernet. Likviditeten i konsernet anses som tilfredsstillende ved utgangen av 2020, med en kontantbeholdning på NOK 602 448 192.

Konsernets resultat viser i 2020 et overskudd på NOK 447 921 776.

Det generelle bildet for Spar Shipping AS fra 2020 er at fraktmarkedene for tørrbolk utviklet seg negativt fra det foregående år grunnet den pågående pandemi. Dette gjaldt særlig i den innledende fasen. Tørrbolkmarkedet snudde så oppover i annet halvår 2020 og viste sterk utvikling inn i 2021. Understøttet av tiltakspakker knyttet til pandemien. Et større rettskrav som har versert over år fikk til dels sitt forløsende gjennom tvangssalg og bidro dermed til positivt resultat for shipping delen også i 2020 sett under ett. Konsernet fikk indirekte eierskap til en større post i det børsnoterte rederiet OHT som har en grønn og fremtidsrettet profil mot fornybar energi markedet. Bortfall av økonomisk aktivitet er blitt møtt med politiske mottiltak på verdensbasis og da gjerne koblet mot en grønn profil. Langsiktig suksess avhenger av kontroll på den pågående pandemien og deri ligger betydelig usikkerhet selv om man er optimistisk innstilt. På mange områder vil vi se en verden i endring og det blir definitivt utfordrende også fremover. Særlig gjelder dette i forhold til utslippskrav og grønt skifte hvor nye krav gjøres gjeldende fortløpende. Styret er derfor betinget optimistisk i et lengre perspektiv og tror rederiet står godt rustet til å møte de utfordringer og muligheter som måtte komme.

Når det gjelder handelsvirksomheten er styrets oppfatning at selskapet har hatt en positiv utvikling siden høsten 2019. Kun mars 2020 fikk en svikt på grunn av koronapandemien. Siden da har Spar Kjøp hatt en kraftig vekst både omsetningsmessig og resultatmessig. Dette har fortsatt inn i 2021. Selskapet klarer fint en omsetningsvekst uten store kostnadsøkninger. En viss usikkerhet knytter seg til omsetningsutviklingen når smitterestriksjonene på grunn av koronapandemien avsluttes. I 2021



igangsettes et prosjekt for utskifting av selskapets IT-systemer. Dette prosjektet skal på sikt gi økt effektivitet og lønnsomhet. Prosjektet antas ferdigstilt i første kvartal 2022.

Selskapets utleievirksomhet innenfor eiendom viser en god inntjening i 2020 og for kommende år, da flere av eiendommene er leid ut på lange kontrakter og til offentlige leietaker.

Eiendomsporteføljen består av 43 næringseiendommer, ett hotell samt noen utleieboliger. Porteføljen ble utvidet med to næringseiendommer i 2020. Samlet areal er på ca. 270.000 kvm hvorav ledig areal utgjør ca. 9%, noe som er på nivå med bransjen forøvrig.

Selskapet eier i tillegg et betydelig tomteområde på Kokstad/Liland der det pågår detalj regulering.

Eiendomsvirksomheten i West Coast Invest AS har i løpet av året styrket bemanningen og teller nå totalt syv personer på administrasjon og forvaltning. I tillegg har eiendomsvirksomheten fortsatt med å tilpasse seg digitale løsninger for å bedre effektiviteten og kvaliteten.

COVID-19 har medført et merarbeid ovenfor leietakere som har tatt kontakt med ønske om rabatter, betalingsutsettelse og husleiefritak. Imidlertid fikk vi rask oversikt og regjeringens tiltakspakker har stort sett fungert tilfredsstillende for de fleste leietakerne.

Man forventer et fortsatt press på priser grunnet stor ledighet i markedet, samt den urolige situasjonen ifm COVID-19. Men styret er betinget optimistisk og tror eiendomsvirksomheten står godt rustet til å møte de utfordringer og muligheter som måtte komme.

Forslag til anvendelse av overskudd

Årets resultat var et overskudd på NOK 93 792 128 for morselskapet og et overskudd på NOK 447 921 776 for konsernet. Styret foreslår at årets overskudd disponeres på følgende måte; NOK 30 000 000 til utbytte og NOK 63 792 128 overføres til annen egenkapital.

Selskapets frie egenkapital er per 31.12.2020 NOK 3 106 370 461.

Kokstad, 27. mai 2021

Styret for West Coast Invest AS

Tom Eide-Knudsen

Styrets leder/Daglig leder

Iwan Eide Knudsen

Styremedlem

Dag Magne Vedvik

Styremedlem



Konsernregnskap West Coast Invest AS

Mor		Resultatregnskap			Konsern	
31.12.2019	31.12.2020			31.12.2020	31.12.2019	
		Inntekter				
-	-	Salgsinntekter	1,5,7	1 823 993 091	1 576 786 210	
100 886 998	107 902 478	Andre driftsinntekter		219 602 233	218 655 065	
-	-	Reiseavhengige kostnader		-77 516 555	-80 006 259	
100 886 998	107 902 478	Sum inntekter		1 966 078 769	1 715 435 016	
		Driftskostnader				
-	-	Varekostnad	1	504 400 160	466 272 633	
2 926 025	5 783 416	Lønnskostnad	2	192 979 822	196 171 247	
12 588 043	12 656 180	Avskr. varige driftsmidl. og im. eiend.	3	323 118 225	306 981 905	
9 621 805	4 710 190	Annen driftskostnad	2	566 716 933	535 552 754	
25 135 873	23 149 786	Sum driftskostnader		1 587 215 140	1 504 978 539	
75 751 126	84 752 692	Driftsresultat		378 863 629	210 456 477	
		Finansposter				
468 180	-	Inntekt på investering i datterselskap		-	468 180	
42 118 995	35 553 768	Renteinnt. foretak i samme konsern		-	-	
3 640 451	246 445	Annen renteinntekt		87 216 927	14 309 391	
231 725	200 790	Annen finansinntekt		14 823 185	18 104 252	
-	-480 187	Verdiendr. markedsbas. omløpsm.	6	69 922 353	25 906 628	
-1 356 346	-1 282 244	Rentekostn. foretak samme konsern		-	-	
-41 402 863	-40 182 881	Annen rentekostnad		-90 425 358	-160 985 974	
-2 962 042	-	Annen finanskostnad		-10 991 987	-3 268 968	
-55 280 885	41 442 732	Agio/disagio		73 038 070	-84 725 576	
-54 542 786	35 498 425	Sum finansposter		143 583 190	-190 192 067	
21 208 339	120 251 117	Ordinært resultat før skattekostnad		522 446 818	20 264 410	
-5 228 546	-26 458 989	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-74 525 042	11 454 873	
15 979 793	93 792 128	Ordinært resultat		447 921 776	31 719 282	
15 979 793	93 792 128	Årsresultat		447 921 776	31 719 282	
		Disponering av årsresultat				
30 000 000	30 000 000	Utbytte		30 000 000	30 000 000	
-14 020 207	63 792 128	Overført til/fra annen egenkapital		396 981 388	-2 710 280	
				20 940 388	4 429 562	
15 979 793	93 792 128	Sum anvendelse		447 921 776	31 719 282	



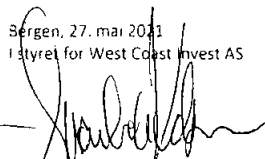
Mor		Balanse		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020			31.12.2020	31.12.2019
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
49 965	32 841	Hjemmeside		106 893	150 945
<u>49 965</u>	<u>32 841</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>106 893</u>	<u>150 945</u>
		Varige driftsmidler			
389 193 274	376 071 836	Tomter, bygn. og annen fast eiend.	3	4 151 618 424	3 808 970 601
658 350	960 685	Maskiner, inventar og transp.midl.	3	39 854 194	44 653 772
-	-	Skip	3	2 140 304 229	2 138 191 967
<u>389 851 624</u>	<u>377 032 521</u>	Sum varige driftsmidler		<u>6 331 776 847</u>	<u>5 991 816 340</u>
		Finansielle anleggsmidler			
2 903 914 649	3 393 834 860	Investering i datterselskap	4	-	-
186 693	186 693	Investering i tilknyttet selskap	4,6	186 693	186 693
-	-	Lån til tilknyttet selskap		-	-
10 023 900	10 023 900	Investering i aksjer og andeler	1	10 754 657	10 728 738
-	-	Pensjonsmidler	2	4 135 557	4 050 225
502 481	502 481	Andre finansielle anleggsmidler		502 481	502 481
<u>2 914 627 723</u>	<u>3 404 547 933</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>15 579 387</u>	<u>15 468 136</u>
<u>3 304 529 312</u>	<u>3 781 613 295</u>	Sum anleggsmidler		<u>6 347 463 128</u>	<u>6 007 435 422</u>
		Omløpsmidler			
-	-	Varer	1	405 267 384	396 180 394
		Fordringer			
-10 848 791	622 166	Kundefordringer	1	12 493 008	-4 009 302
7 865 837	15 403 795	Andre fordringer	11	118 770 174	90 512 314
<u>1 299 788 649</u>	<u>963 050 838</u>	Konsernfordringer		-	-
<u>1 296 805 695</u>	<u>979 076 799</u>	Sum fordringer		<u>131 263 182</u>	<u>86 503 012</u>
		Investeringer			
25 017 051	368 039 136	Markedsbaserte aksjer	6	775 579 762	421 476 696
<u>25 017 051</u>	<u>368 039 136</u>	Sum investeringer		<u>775 579 762</u>	<u>421 476 696</u>
201 117 457	169 128 331	Bankinnskudd, kontanter og lign.	12	602 448 192	499 139 263
<u>1 522 940 203</u>	<u>1 516 244 266</u>	Sum omløpsmidler		<u>1 914 558 520</u>	<u>1 403 299 365</u>
<u>4 827 469 514</u>	<u>5 297 857 560</u>	Sum eiendeler		<u>8 262 021 648</u>	<u>7 410 734 787</u>

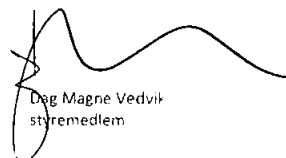


Mor		Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
24 001 304	24 001 304	10 24 001 304	24 001 304
263 797 615	263 797 615	263 797 615	263 797 615
287 798 919	287 798 919	287 798 919	287 798 919
Opptjent egenkapital			
2 779 040 809	2 842 572 846	10 4 279 117 506	3 859 565 464
		10 136 811 662	115 871 274
2 779 040 809	2 842 572 846	4 415 929 168	3 975 436 738
3 066 839 728	3 130 371 765	10 4 703 728 087	4 263 235 657
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
6 781 929	7 143 616	9 265 217 718	236 219 405
6 781 929	7 143 616	265 217 718	236 219 405
Annen langsiktig gjeld			
1 112 812 500	1 351 562 500	8 2 622 722 827	2 199 212 557
225 774 774	175 336 150	11 175 336 172	225 814 794
1 338 587 274	1 526 898 650	2 798 058 999	2 425 027 351
Kortsiktig gjeld			
		8 154 653 975	222 911 595
984 187	539 919	81 260 122	69 161 769
	19 310 855	9 32 354 002	-
2 189 873	670 225	52 877 064	44 136 267
30 000 000	30 000 000	10 30 000 000	30 000 000
378 333 852	575 035 062		
8 132 418	7 887 468	11 143 871 681	120 042 742
415 260 584	633 443 529	495 016 844	486 252 374
1 760 629 786	2 167 485 795	3 558 293 561	3 147 499 130
4 827 469 514	5 297 857 560	8 262 021 648	7 410 734 787

Bergen, 27. mai 2021
I styret for West Coast Invest AS


Torbjørn Eide-Knudsen
styrets leder/daglig leder


Ivar Eide Knudsen
styremedlem


Dag Magne Vedvik
styremedlem



West Coast Invest AS Årsregnskap for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form, samt å gi et rettvise bilde av selskapets økonomiske stilling ved årsslutt. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflydelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi; normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolidering når kontroll opphører. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjene i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto balanseført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdiene knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendeler. Den del av kostprisen som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler, representerer goodwill.

Konsernregnskapet omfatter morselskapet West Coast Invest AS og datterselskapene AS Spar Kjøp, Spar Shipping AS, Åsane Handelpark AS, Gjesdalbakken 7 AS, AS Spareland Cash & Carry, Bjelkarøy Gård AS, Gjesdalbakken 9 AS, Lønningshaugen 3 AS, Lønningshaugen 9 AS, Venus AS, Smedasundet Sjøfartshus AS, Smedasundet Parkering AS, Sartor Næringspark AS, Svinesundparken Eiendom I AS, BGO Bygg AS, Drotningstveit Senter AS, Kokstadveien 25 Eiendom AS, Kokstad Helsepark AS, Vestby Handel AS, Millenniumbygget AS, Kokstadflaten 32 AS, Skien Handelpark AS, Lille Øvre gate 18 AS, Felles Bygget AS, DNP2 AS, Liland Utvikling I AS, Liland Utvikling II AS, Liland III AS, Airport Property AS, Liland Property AS, Kokstad Property AS, Kokstad Utvikling AS, Kokstadflaten 31 AS, Smedasundet 50 Holding AS, Smedasundet 50 AS, Strandgaten 18 AS, Torgalmenning 3 A AS og Langnes Eiendom AS.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Minoritetsinteresser

Minoritetens andel av resultat etter skatter er vist som egne linje etter konsernets årsresultat. Minoritetens andel av egenkapitalen er vist som egen linje under konsernets egenkapital.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres når den er opptjent, som normalt vil være på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Alle leieavtaler kostnadsføres som vanlig driftskostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad.

Finansielle eiendeler

Selskapets aksjer i datterselskaper vurderes til anskaffelseskost medmindre det foreligger verdifall som ikke er forbigående. Selskapets markedsbaserte aksjer vurderes til balansedagens kurs.

**Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varelager og varekostnad

Beholdning av innkjøpte varer vurderes til det laveste av kostpris vurdert etter "først inn - først ut" prinsippet og antatt salgspris fratrukket salgsomkostninger. Det foretas nedskrivning for eventuell ukurans.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonkostnad

Selskapet har pensjonsordning som gir de ansatte rett til avtalt fremtidig pensjonsytelse, såkalt ytelsesplaner. Årlig innbetaling til forsikringsselskapet, herunder årlig premie samt innbetaling til premiefond, kostnadsføres som pensjonskostnad. Pensjonskostnaden klassifiseres som ordinær driftskostnad og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultatskatt; dvs. at skatter kostnadsføres når de påløper slik at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktig inntekt) og endring i utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat på ekstraordinære poster.



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

West Coast Invest AS og AS Spar Kjøp har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstillere kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonspremien til denne ordningen kostnadesføres.

Spar Shipping AS har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter 8 personer og AS Spar Kjøp er omfattet av AFP ordningen. Pensjonsordningene behandles regnskapsmessig i henhold til NRS 6 Pensjonskostnader. Selskapenes pensjonsordning behandles som en ytelsesplan. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Pensjonskostnad	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2019	2020	2019	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	-	1 911 509	1 945 416
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	-	-	416 939	407 174
Brutto pensjonskostnad	-	-	2 328 448	2 352 590
Avkastning på pensjonsmidler	-	-	-456 013	-483 225
Netto pensjonskostnad før arbeidsgiveravg	-	-	1 872 435	1 869 365
Resultatført virkning av estimatavvik/arb.avg	-	-	177 997	389 729
Resultat før actuarielt tap	-	-	242 464	73 249
Utbetaling	-	-	300 000	300 000
Netto pensjonskostnad	-	-	2 592 896	2 632 343

Avstemming av pensjonsordningenes finansierte status mot beløp i balansen:

	Konsern			
	31.12.2019		31.12.2020	
	Midler > Forpliktelse	Midler < Forpliktelse	Midler > Forpliktelse	Midler < Forpliktelse
Opptjente pensjonsforpliktelser		-		-
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	-		-	
Beregnete pensjonsforpliktelser		-18 901 704		-22 372 642
Pensjonsmidler (til markedsverdi)		18 000 000		20 400 000
Ikke resultatført virkning av estimatavvik		4 951 929		6 108 199
Netto pensjonsmidler		4 050 226		4 135 557

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,30 %	1,70 %
Forventet Avkastning pensjonsmidler	3,80 %	2,70 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	2,00 %	2,00 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,00 %
Avkatning på pensjonsmidler	0,05 %	0,05 %

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



West Coast Invest AS
Årsregnskap for 2020

Note 3 Varige driftsmidler - Konsern

	Tomter/ bygninger	Skip	Dokke- kostnader	Driftsløstørelse	Goodwill	2020	2019
Anskaffelseskost 01.01.	4 529 262 321	3 892 024 298	166 079 588	397 692 063	-	8 985 058 270	8 307 407 487
Tilgang driftsmidler	455 400 433	32 392 285	166 576 809	10 426 330	-	664 795 857	1 052 900 701
Avgang	-1 700 000	-	-	-	-	-1 700 000	-1 600 150
Anskaffelseskost 31.12.	4 982 962 754	3 924 416 583	332 656 397	408 118 393	-	9 648 154 127	9 358 708 038
Avskrivninger, nedskrivninger per 01.01.	720 291 720	1 858 693 990	61 217 929	353 038 291	-	2 993 241 930	3 059 909 792
Årets avskrivning/nedskrivninger	111 052 609	127 896 532	68 960 300	15 225 908	-	323 135 349	306 981 905
Akkumulerte avskrivninger solgte driftsmidler	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	831 344 328	1 986 590 524	130 178 229	368 264 199	-	3 316 377 280	3 366 891 697
Balansført verdi pr. 31.12.	4 151 618 426	1 937 826 061	202 478 168	39 854 194	-	6 331 776 847	5 991 816 340

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Inntil 50 år
Lineær

Inntil 25 år
Lineær

Inntil 25 år
Lineær

Inntil 5 år
Lineær

Varige driftsmidler - Mor

	Tomter	Bygn.	Innstillasjoner	Boliger	Driftsløstørelse	2020	2019
Anskaffelseskost 01.01.	91 193 806	331 293 384	169 258 760	12 377 000	2 013 251	606 136 200	604 684 160
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	322 162	769 515	-	445 399	1 537 076	2 408 190
Avgang	-1 700 000	-	-	-	-	-1 700 000	-956 150
Anskaffelseskost 31.12.	89 493 806	331 615 546	170 028 275	12 377 000	2 458 650	605 973 276	606 136 200
Avskrivninger, nedskrivninger per 01.01.	-	99 382 432	115 547 245	-	1 354 901	216 284 578	203 696 535
Årets avskrivning/nedskrivning	-	7 171 225	5 341 891	-	143 064	12 656 180	12 588 043
Akkumulert avskrivning på avgang	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivning /nedskrivning per 31.12.	-	106 553 657	120 889 136	-	1 497 965	228 940 758	216 284 578
Balansført verdi 31.12.	89 493 806	225 061 889	49 139 141	12 377 000	960 684	377 032 521	389 851 624

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Avskrives ikke

Inntil 50 år
Lineær

Inntil 20 år
Lineær

Avskrives ikke

Inntil 5 år
Lineær



West Coast Invest AS
Årsregnskap for 2020

Note 4 Datterselskaper

Aksjer og andeler i datterselskap

Selskap	Spar		AS Spar		Bjelkørøy		Åsane		Gjesdal-		Lønnings-		Lønnings-		Skien	
	Shipping AS	Kjøpp	Bergen	Bergen	Gård AS	Handelspark AS	Bergen	Handelspark AS	bakken 9 AS	haugen 3 AS	haugen 9 AS	haugen 9 AS	Handelspark AS	Handelspark AS	Handelspark AS	Handelspark AS
Balanseført verdi	199 155 005	305 275 336	1 371 152	28 482 750	93 931 636	24 526 800	20 436 953	253 983								
Forretningskontor	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen								
Eierandel	92,8 %	100 %	100 %	100,0 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Andel av stemmeberettiget kapital	92,8 %	100 %	100 %	100,0 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	1 799 142 704	419 544 393	694 872	36 059 136	38 651 762	12 572 924	15 267 144	3 179 720								
Resultat ifølge siste årsregnskap	289 823 029	18 426 507	-85 547	7 531 451	2 007 377	1 512 622	748 749	1 293 412								
Selskap	Venus AS	Smedasundet	Smedasundet	Sartor	Svinesundparken	BGO Bygg AS	Drottningsvik	DNP2 AS								
		Sjøfartshus AS	Parkering AS	Næringspark AS	Eiendom 1 AS		Senter AS									
Balanseført verdi	195 105 197	208 083 049	41 783 940	154 743 099	50 948 198	348 690 332	116 308 335	13 670 654								
Forretningskontor	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen								
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Andel av stemmeberettiget kapital	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	105 284 274	93 343 870	18 618 563	59 238 656	30 722 271	379 748 338	71 764 654	3 004 052								
Resultat ifølge siste årsregnskap	6 670 459	7 802 459	-154 110	1 548 378	681 218	-3 954 544	4 996 639	973 029								
Selskap	Gjesdal-	AS Spareland	Kokstadveien	Felles	Millennium-	Kokstadflaten	Vestby	Kokstad Helsepark								
	bakken 7 AS	Cash og Carry	25 Eiendom AS	Bygget AS	bygget AS	32 AS	Handel AS	AS								
Balanseført verdi	109 808 667	69 803 000	168 639 327	16 201 574	123 052 455	65 764 723	60 100 000	100 000								
Forretningskontor	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen								
Eierandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Andel av stemmeberettiget kapital	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %								
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	111 652 841	63 056 630	89 676 611	13 703 167	51 266 256	26 414 316	51 591 115	64 896								
Resultat ifølge siste årsregnskap	8 630 517	3 866 590	5 962 313	-919 159	-493 404	3 172 580	1 917 498	-8 525								



Selskap	Liland II AS		Liland III AS		Liland Utvikling I AS		Liland Utvikling II AS		Airport Property AS		Liland Property AS		Kokstad Property AS		Kokstad Utvikling AS	
	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*	Bergen	100%*
Balanseført verdi	18 449 504		79 101 519		209 264 446		7 000 000		12 000 000		11 381 658		53 250			
Forretningskontor																
Eierandel	100%*		100%*		100%*		100%*		100%*		100%*		100%*		100%*	
Andel av stemmeberettiget kapital	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	2 048 632		22 757 967		180 267 539		3 106 501		163 826		1 030 000		835 821		196 261	
Resultat ifølge siste årsregnskap	91 799		3 269 057		2 773 463		-180 149		-402 257		-2 317 730		1 721 399		62 620	
Selskap	Strandgaten 18 AS Smedasundet 50 AS		Kokstadflaten 31 AS Lille Øvregt. 18 AS		Torgallmenning 3 A Langnes Eiendom AS		Total									
Balanseført verdi	277 843 504		79 101 519		2 100 000		100 000		313 088 309		47 216 503		3 393 834 860			
Forretningskontor																
Eierandel	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%			
Andel av stemmeberettiget kapital	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%			
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	12 657 088		22 757 967		2 382 514		482 750		32 022 634		5 819 112		3 758 134 896			
Resultat ifølge siste årsregnskap	7 857 500		3 269 057		-974 719		96 543		9 044 349		1 979 263		384 830 807			

* Selskapet er helt eller delvis eid indirekte via andre datterselskaper

Note 5 Segmentinformasjon

Virksomhetsområder	01.01.-31.12.2020		Totalt
	Shipping	Handel	
Morselskapet	107 902 478		107 902 478
Konsern	416 926 839	926 226 373	2 173 637 341



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

Note 6 Aksjer og andeler og andre finansielle eiendeler i andre selskap mm.

	Antall/ eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført- verdi (markedsverdi)
Anleggsmidler:			
Rådstuplass 4 DA	1 %	1 145	1 145
Stølen Eiendom ANS	99 %	185 548	185 548
Lotus Marine AS	60 %	342 000 000	342 000 000
Andre aksjer			10 567 964
Morselskapet		342 186 693	352 754 657
Konsernet			352 754 657

Omløpsmidler

Konsernet

Aksjer og obligasjoner notert på Oslo Børs			433 579 762
Andre aksjer			
Årets resultatførte verdiendring			69 922 353

Morselskapet

Aksjer notert på Oslo Børs			4 014 270
Andre aksjer			22 024 866
Årets resultatførte verdiendring			-284 623
Gevinst ved salg av aksjer			-

Note 7 Nærstående parter

AS Spar Kjøp er leietaker i West Coast Invest AS som eier eiendommene Kokstadflaten 30 (Bergen), Orkidehøgda 5 (Mjøndalen), Kronborgvegen 3 (Førde), Hillesvågveien 21 (Stavanger), Raglamyr (Haugesund), Hans Wæggersvei 20 (Kirkenes), Dalabakkan 49 (Hommelvik), Svinesundsparken 5 (Halden), Barstølveien (Kristiansand), Rørgata 3 (Kristiansund), Stormåseveien 1-3 (Tromsø) og Fiboveien (Lyngdal).

AS Spar Kjøp er dessuten leietaker i Åsane Handelpark AS, Gjesdalbakken 9 AS, Drotningstovik Senter AS, DNP2 AS, Skien Handelpark AS, AS Spareland Cash og Carry og Vestby Handel AS, Venus AS (alle 100 % eid av West Coast Invest AS).

West Coast Invest AS hadde i 2020 kr 89 227 132 i leie fra nærstående selskaper.



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

--

Note 8 Gjeld, obligasjoner og garantier

	31.12.2019	31.12.2020
Langsiktig gjeld	2 425 027 351	2 798 058 999
Kortsiktig gjeld	222 911 595	154 653 975
Sum	2 647 938 946	2 952 712 974

Bevegelse langsiktig gjeld per 31.12.2020

Gjeld per 01.01.	2 425 027 351
Nye lån opptatt i 2020	1 809 510 690
Nedbetaling av lån i 2020	-1 331 280 426
Omklassifisering til langsiktig gjeld	-
Realisert agio	151 748 908
Urealisert agio	-256 947 524
Langsiktig gjeld per 31.12.2020	2 798 058 999

Nedbetaling av banklån

	31.12.2019	31.12.2020
Nedbetaling langsiktig gjeld	204 581 264	1 331 280 426
Nedbetaling kortsiktig gjeld	0	0
Sum	204 581 264	1 331 280 426

Pant

Konsernets eiendommer og skip er pantsatt som sikkerhet for konsernets gjeld.	31.12.2020
Bokført verdi skip	2 140 304 229
Bokført verdi eiendommer	4 151 618 426



West Coast Invest AS Årsregnskap for 2020

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad og spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	120 251 116	21 208 336
Konsernbidrag		468 180
+/- Permanente forskjeller	17 020	3 280 925
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 414 337	(27 833 585)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(2 876 144)	
Årets skattegrunnlag	119 806 329	(2 876 144)
<hr/>		
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	26 357 392	
Sum	26 357 392	
<hr/>		
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		(1)
+/- Endring i utsatt skatt	101 597	5 490 637
Skattekostnad i resultatregnskapet	26 458 989	5 490 636
<hr/>		
Betalbar skatt i skattekostnad	26 357 392	
<hr/>		
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(7 046 537)	
Betalbar skatt i balansen	19 310 855	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	33 124 930	31 064 490	2 060 440
Gevinst- og tapskonto	1 769 481	1 415 584	353 897
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 876 144)	0	(2 876 144)
Sum midlertidige forskjeller	32 018 267	32 480 074	(461 807)
Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%	7 044 019	7 145 616	(101 597)



West Coast Invest AS
Årsregnskap for 2020

Note 9 Skatt forts.

Skattekostnad, betalbar skatt og utsatt skatt består av skatt i de enkelte selskapene slik:

	West Coast		Kokstadflaten 32 Lønningshaugen 3		Lønningshaugen 9 AS		Åsane	
	Invest AS	AS Spar Kjøp Spar Shipping AS	BGO Bygg AS	AS	AS	9 AS	Handelspark AS	Bjelkarøy Gård AS
Skattekostnad	26 458 989	5 247 398	-1 115 386	894 830	440 471	211 186	2 124 254	0
Betalbar skatt	19 310 855	3 094 434					2 435 518	
Utsatt skatt/skattefordel	7 143 616	-6 808 465	16 858 721	-320 624	-240 356	-144 709	4 397 965	
	Drotningvik		Kokstadveien 25		Lille Øvre gate 18		Gjesdalbakken 9	
	DNP2 AS	Senter AS	Eiendom AS	Felles Bygget AS	AS	AS	Milleniumbygget	Gjesdalbakken 7
Skattekostnad	274 445	1 409 308	1 681 611	-259 249	0	27 158	566 183	-139 164
Betalbar skatt		37 645				27 158		
Utsatt skatt/skattefordel	615 781	2 021 788	5 080 472	1 982 388	0		2 899 763	4 839 260
	AS Spareland		Skien		Smedasundet Sartor Næringspark		Svinesundparken	
	Cash og Carry	Handelspark AS	Parkering AS	Sjøfartshus AS	AS	Eiendom 1 AS	Venus AS	Vestby Handel AS
Skattekostnad	850 650	364 807	-43 467	2 200 694	436 722	192 139	1 879 066	540 833
Betalbar skatt		304 278				122 726	837 789	1
Utsatt skatt/skattefordel	843 950	566 210	686 092	2 961 542	3 128 783	834 330	3 444 278	702 622
	Liland Utvikling I Liland Utvikling II		Liland Utvikling I Liland Utvikling II		Kokstad Utvikling		Smedasundet 50	
	Liland II AS	Liland III AS	AS	AS	Airport Property AS	Liland Property AS	AS	AS
Skattekostnad	-192 143	-53 323	313 307	-670 712	-141 039	-793 011	17 662	1 123 822
Betalbar skatt			66 998				17 662	
Utsatt skatt/skattefordel	0	843	0	0	16 169	0	4 834	7 673 577
	Kokstadflaten		Kokstad Property		Torgalmening 3 A		Langnes	
	31 AS	AS	AS	Eiendom AS	Eliminert	Sum		
Skattekostnad	-626 793	215 728	2 574 546	558 275	-6 364 796	74 525 042		
Betalbar skatt		215 728	2 793 595	631 775		32 354 002		
Utsatt skatt/skattefordel	79 684	0	8 992 567	1 143 482	199 146 637	265 217 718		

Mer detaljert informasjon om skatter finnes i noteopplysninger i de enkelte selskapsregnskapene.



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

--

Note 10 Egenkapital konsern

	Aksjekapital	Overkurs/ Annen innskutt EK	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Minoritets interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	24 001 304	263 797 615	-	3 859 565 464	115 871 274	4 263 235 657
Årsresultat	-			426 981 388	20 940 388	447 921 776
Føringer mot egenkapitalen				22 570 655		22 570 655
Avsatt utbytte	-			-30 000 000	-	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	24 001 304	263 797 615	0	4 279 117 506	136 811 662	4 703 728 087

Minoritetsinteressene utgjøres av aksjonærene i West Coast Invest AS som eier 7,225 % av aksjene i Spar Shipping AS i samme forhold som de eier aksjer i morselskapet.

Egenkapital mor

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	24 001 304	263 797 615	2 779 040 809	3 066 839 728
Årsresultat	-	-	93 792 128	93 792 128
Korrigerings tidligere år	-	-	-260 091	-260 091
Foreslått utbytte	-	-	-30 000 000	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	24 001 304	263 797 615	2 842 572 846	3 130 371 765

Aksjekapitalen per 31.12.2020 er på kr 24 001 304 fordelt på 481 830 aksjer pålydende kr 48,80
Aksjene er delt inn i 7 aksjeklasser, og hver av aksjonærene eier likt i alle aksjeklasser.

Selskapets aksjonærer er :

	Antall aksjer	Andel	Engasjement
Iwan Eide Knudsen	245 423	49,9 %	styremedlem
Tom Eide Knudsen	245 423	49,9 %	styrets leder
Reidunn Helga Knudsen	984	0,2 %	
Sum	491 830	100,0 %	



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

Note 11 - Mellomværende (morselskap) med selskap i samme konsern m.v.

	2019	2020
Annen kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern, nærstående etc.		
AS Spar Kjøp	16 477 656	16 889 597
Bjelkarøy Gård AS	474 223	
Venus AS	40 000 000	
Svinesundparken Eiendom 1 AS	10 000 000	
Drotningstveit Senter AS	30 000 000	
AS Spareland Cash og Carry	23 000 000	30 000 000
Kokstadveien 25 Eiendom AS	6 000 000	
Kokstadflaten 32 AS	9 000 000	
Skien Handlingspark AS	6 927 523	
Vestby Handel AS	11 000 000	
DNP2 AS	10 000 000	
Spar Shipping AS		342 000 000
BGO Bygg AS	71 815 549	93 260 938
Lille Øvregaten 18 AS	44 027	44 027
Sartor Næringspark AS	25 000 000	28 000 000
Åsane Handlingspark AS	43 000 000	
Lønningshaugen 3 AS	9 000 000	
Lønningshaugen 9 AS	6 000 000	
Gjesdalbakken 9 AS	18 000 000	23 000 000
Gjesdalbakken 7 AS	28 000 000	
Felles Bygget AS	5 594 874	5 734 746
Smedasundet 50 Holding AS	3 000 000	32 029 712
Strandgaten 18 AS	6 000 000	
Liland Utvikling II AS	3 000 000	3 076 042
Kokstadflaten 31 AS	2 000 000	
Liland Property AS	1 000 000	1 000 000
Aksjonærer	225 774 773	175 336 151
Sum	610 108 625	750 371 213

Fordringer og lån til foretak i samme konsern

Lille Øvregate 18 AS	104 370	104 370
Bjelkarøy Gård AS	5 761 450	5 431 263
BGO AS	353 974 505	464 702 283
Drotningstveit Senter AS	32 148 418	32 963 291
Felles Bygget AS	108 952 116	111 713 750
Spar Shipping AS	482 916 500	-
DNP2 AS	45 446 352	46 582 511
Skien Handlingspark AS	48 406 602	49 616 767
AS Spar Kjøp	-	50 979 452
Kokstadflaten 31 AS	47 850 851	46 967 371
Strandgaten 18 AS	65 138 769	66 124 898
Torgalmenning 3 A AS		21 600 268
Langnes Eiendom AS		24 960 139
Kokstad Utvikling AS	374 334	383 692
Liland Utvikling I AS	1656883	5 079 206
Liland Utvikling II AS	256 000	19 177 001
Liland II AS		1 539 218
Liland Property AS	90 000 000	-12 368 545
Airport Property AS	16 862 342	27 493 902
Sum	1 299 788 649	963 050 838

Note 12 Bankinnskudd

Det er opprettet garanti for skattetrekk for totalt kr 7 500 000 i konsernet.



West Coast Invest AS

Årsregnskap for 2020

Kontantstrømoppstilling

Mor			Konsern	
01.01 - 31.12			01.01 - 31.12	
2019	2020		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
21 208 339	120 251 117	Årsresultat	522 446 818	20 264 410
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
12 588 043	12 656 180	Ordinære avskrivninger	323 118 225	306 981 905
-19 577 262	-	Periodens betalte skatt	0	-19 692 882
14 219 120	132 907 297	Tilført fra årets virksomhet	845 565 043	307 553 433
11 059 538	-11 915 225	Endring i lager, debitorer og kreditorer	-13 490 947	-75 561 400
290 577 083	486 219 399	Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 384 298	316 491 447
301 636 621	474 304 174	Netto likviditetsendring fra virksomhet	-10 106 649	240 930 047
		Likvider tilført/brukt på investeringer		
-2 408 190	-1 537 076	Investering i varige driftsmidler	-689 761 908	-981 888 857
750 000	6 967 400	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6 967 400	1 706 160
-478 066 902	-832 942 296	Endring andre investeringer	-354 128 985	26 529 510
-479 725 092	-827 511 972	Netto likviditetsendring fra investering	-1 036 923 493	-953 653 187
		Likvider tilført/brukt på finansiering		
159 005 392	188 311 376	(Nedbetaling av gammel gjeld)/opptak nye lån	304 774 028	240 421 689
-	-	Utbytte	-	-
-	-	Endring langsiktig skattegjeld	-	-
-	-	Konsernbidrag	-	-
159 005 392	188 311 376	Netto likviditesendring fra finansiering	304 774 028	240 421 689
205 981 417	201 117 457	Likviditetsbeholdning per 01.01	499 139 263	663 887 281
-4 863 959	-31 989 125	Netto endring likvider gjennom året	103 308 929	-164 748 018
201 117 457	169 128 331	Likviditetsbeholdning 31.12.	602 448 192	499 139 263



Til generalforsamlingen i West Coast Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for West Coast Invest AS som viser et overskudd på NOK 93 792 128 for selskapsregnskapet og et overskudd på NOK 447 921 776 for konsernregnskapet og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til West Coast Invest AS per 31. desember 2020, 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 konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet West Coast Invest AS per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskapet. 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.

Collegium Revisjon AS Øvre Kråkenes 17 – 5152 Bønes – Telefon: +47 55 52 02 06 – www.collegium.no
Foretaksregisteret: NO 988 782 041 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening



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.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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, 27.05.2021

Collegium Revisjon AS

Foretaksregisteret: NO 988 782 041 MVA

Åsmund Isaksen

Statsautorisert revisor