



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 564 321
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO FINANS AS
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Lund Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		296 581	295 861
Sum inntekter		296 581	295 861
Kostnader			
Lønnskostnad		494 382	467 035
Annen driftskostnad		1 448 694	1 359 428
Sum kostnader		1 943 076	1 826 463
Driftsresultat		-1 646 495	-1 530 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 000	7 080
Annen finansinntekt		4 030 611	6 207 799
Sum finansinntekter		4 034 611	6 214 879
Annen finanskostnad		379 773	1 125 460
Sum finanskostnader		379 773	1 125 460
Netto finans		3 654 838	5 089 419
Ordinært resultat før skattekostnad		2 008 343	3 558 817
Skattekostnad på ordinært resultat		502 461	879 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 505 882	2 679 156
Årsresultat		1 505 882	2 679 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		1 505 882	2 679 156
Sum overføringer og disponeringer		1 505 882	2 679 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 891 678	240 838 806
Sum finansielle anleggsmidler		133 891 678	240 838 806
Sum anleggsmidler		133 891 678	240 838 806
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 377 524	5 277 900
Sum fordringer		3 377 524	5 277 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 211 106	77 616 818
Sum omløpsmidler		120 588 630	82 894 718
SUM EIENDELER		254 480 308	323 733 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		58 000 000	58 000 000
Sum innskutt egenkapital		58 000 000	58 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 064 151	10 891 539
Sum opptjent egenkapital		11 064 151	10 891 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		69 064 151	68 891 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		221 083	
Sum avsetninger for forpliktelser		221 083	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		221 083	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 410	181 250
Betalbar skatt		281 378	854 661
Annen kortsiktig gjeld		9 970 956	9 527 265
Sum kortsiktig gjeld		185 195 074	254 841 984
Sum gjeld		185 416 157	254 841 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 480 308	323 733 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 157377

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 564 321
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBO FINANS AS
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Lund Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 23.03.2022



Organisasjonsnr: 999 564 321
VESTBO FINANS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		296 581	295 861
Sum inntekter		296 581	295 861
Kostnader			
Lønnskostnad		494 382	467 035
Annen driftskostnad		1 448 694	1 359 428
Sum kostnader		1 943 076	1 826 463
Driftsresultat		-1 646 495	-1 530 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 000	7 080
Annen finansinntekt		4 030 611	6 207 799
Sum finansinntekter		4 034 611	6 214 879
Annen finanskostnad		379 773	1 125 460
Sum finanskostnader		379 773	1 125 460
Netto finans		3 654 838	5 089 419
Ordinært resultat før skattekostnad		2 008 343	3 558 817
Skattekostnad på ordinært resultat		502 461	879 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 505 882	2 679 156
Årsresultat		1 505 882	2 679 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		1 505 882	2 679 156
Sum overføringer og disponeringer		1 505 882	2 679 156



Organisasjonsnr: 999 564 321
VESTBO FINANS AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 133 891 678 240 838 806

Sum finansielle
anleggsmidler 133 891 678 240 838 806

Sum anleggsmidler 133 891 678 240 838 806

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 3 377 524 5 277 900

Sum fordringer 3 377 524 5 277 900

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 117 211 106 77 616 818

Sum omløpsmidler 120 588 630 82 894 718

SUM EIENDELER 254 480 308 323 733 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 58 000 000 58 000 000

Sum innskutt egenkapital 58 000 000 58 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 11 064 151 10 891 539

Sum opptjent egenkapital 11 064 151 10 891 539

Sum egenkapital 69 064 151 68 891 539

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 221 083

Sum avsetninger for
forpliktelser 221 083

Annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld	221 083	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	290 410	181 250
Betalbar skatt	281 378	854 661
Annen kortsiktig gjeld	9 970 956	9 527 265
Sum kortsiktig gjeld	185 195 074	254 841 984
Sum gjeld	185 416 157	254 841 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	254 480 308	323 733 523



Organisasjonsnr: 999 564 321
VESTBO FINANS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSBERETNING FOR 2021

For

Vestbo Finans AS

(Foretaksnr. 999564321)

Vestbo Finans AS startet sin virksomhet 01.07.2013. Virksomheten drives med hovedkontor i Strandgaten 196 i Bergen. Selskapet tilbyr forskuttering og sikring av felleskostnader, kortsiktige lån/driftskreditt, og felles innskuddskonti via mellomregning. Produktene tilbys kun boligselskaper forvaltet av morselskapet Vestbo BBL.

Selskapet har hatt en rask vekst og hadde pr 31.12.2021 221 kunder med forskuttering og sikring av felleskostnader. Dermed har også innskuddene vokst, og selskapet har god likviditet med over kr 117 millioner i bankinnskudd. Selskapet forventer nå et stabilt antall kunder da de fleste som kan bli kunder nå er kunder. Veksten vil da kun skje ved at Vestbo BBL øker sin kundeportefølje.

Vestbo Finans AS sin risikoklassifisering er beskrevet i note 11. Styret har lagt opp til at selskapet skal ha en hovedvekt av kunder med lav risiko. Utviklingen gjennom 2021 viser at selskapet klarer å overholde denne ambisjonen. Selskapet ser for seg at også nye kunder i all hovedsak vil være kategorisert med lav risiko. Vestbo Finans AS har historisk hatt få tap i sin portefølje. Selskapet legger til grunn at porteføljen fortsatt har lav tapsrisiko, og har tapsavsetninger i forhold til dette. Dersom kredittrisikoen skulle endre seg vil selskapet ta høyde for dette i sine avsetninger for tap.

Vestbo Finans AS er 100 % eiet av Vestbo BBL. Vestbo Finans AS skal yte sine tjenester til boligselskaper forvaltet av Vestbo BBL, og har i den sammenheng vedtatt etiske retningslinjer i henhold til standard i boligsamvirket. Sentralt i dette er ærlighet, langsiktighet, og rettferdighet.

Vestbo Finans AS er morselskapet Vestbo BBL sitt redskap for å bistå sine kunder til å ha en langsiktig og god forvaltning av boligmassen. Dette til beste for boligselskapenes nåværende og fremtidige eiere. Ved å tilby forskuttering og sikring, samt kortsiktige lån i forbindelse med rehabiliteringer, bidrar Vestbo Finans AS til tryggere økonomi for det enkelte boligselskap, samt finansiering av bedre vedlikeholdte bygninger.

Vestbo Finans AS sitt styre anser Vestbo Finans AS sitt samfunnsansvar som oppfylt ved at vi tilbyr disse tjenestene til våre kunder på en etisk og god måte, samtidig som vi har nulltoleranse overfor korrupsjon eller annen økonomisk kriminalitet.

Årets regnskap er satt opp etter årsregnskapsforskriften. Dette innebærer at en fra 01.01.2020 har satt opp regnskapet etter IFRS.

Selskapet har et overskudd i 2021 på kr 1.505.882,-. Dette er noe lavere enn i 2020 og nedgangen skyldes det lave rentenivået i 2021, noe lavere nivå på utlån, samt noe høyere kostnader til compliance. Styret anser resultatet som tilfredsstillende. Selskapet forventer et noe bedre resultat for 2022 i og med at rentenivået nå er stigende. Selskapets fokus er imidlertid ikke kun på å ha et best mulig økonomisk resultat, men også på å ha et godt og konkurransedyktig tilbud til selskapets kunder. Selskapet ønsker også å opprettholde et fokus på å ha lav risiko i porteføljen.

Kontantstrømoppstillingen viser at selskapet fortsatt har en god likviditet. Økning i likviditetsbeholdningen på kr 39,6 millioner i løpet av 2021 skyldes lavere utlån i 2021. Med kr 117,2 millioner i bankinnskudd anser styret likviditeten som godt tilpasset selskapets virksomhet. Styret forventer å opprettholde utlånene på dette nivået også i starten av 2022. Etter hvert som





flere av selskapets kunder kommer i gang med vedlikehold/rehabiliteringer vil nok utlåne øke noe utover i året. Vestbo Finans AS har tilstrekkelig likviditet til å møte denne økningen. Vi forventer også at innskuddene vil være stabile i 2022.

Av andre sentrale finansielle forholdstall er kjernekapitaldekning det viktigste. Vestbo Finans AS har et internt krav om 20 % kjernekapitaldekning. Dette på grunn av at selskapet skal være en meget solid partner for sine kunder. Ved siste årsskifte var kjernekapitaldekningen 39,07 %.

Selskapets aktiva består av kortsiktige og mellomlange lån med lav risiko til morselskapets kunder, samt bankinnskudd fordelt på flere banker. Selskapet investerer ikke i aksjer eller andre finansielle instrumenter. Selskapets virksomhet er i sin helhet finansiert gjennom egenkapital og innlån fra egne kunder. Styret anser selskapets finansielle risiko som lav og innenfor de risikorammer som styret har fastsatt.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter rettvisende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

Selskapet har ikke opplevd store effekter av Covid-19. Omfanget og varigheten av Covid-19 er fremdeles usikker, det kan derfor være en viss usikkerhet rundt hvilken innvirkning dette vil ha fremover ved vedvarende utbrudd. Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjør de tiltakene som er nødvendig.

Når det gjelder utvikling i eiendomsmarkedet vurderer styret denne som positiv. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Styret kjenner heller ikke til forhold som har interesse for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av årsregnskapet.

Selskapets styre besto ved utgangen av meldingsåret av:

Jørgen Pedersen	-Styreleder
Tore Fyllingen	-Styremedlem
Maren Bjørnstad	-Styremedlem
Hans Christian S. Pettersen	-Styremedlem
Trond Åge Losvik	-Styremedlem

Årsregnskapet for 2021 er oppgjort med et overskudd på kr 1.505.882,- som styret foreslår disponert slik:

Annen egenkapital kr 1.505.882,-.

Selskapet har to ansatte. En mann og en kvinne. Det har ikke vært noen arbeidsrelaterte skader eller ulykker i 2021, og arbeidsmiljøet anses som godt.

Godtgjørelsen til selskapets ansatte skal være basert på fast lønn. Det foreligger ingen bonusordninger eller andre variable godtgjørelser, verken for ledere, kontrollansvarlige, øvrige ansatte eller tillitsvalgte. Godtgjørelser til tillitsvalgte fastsettes av generalforsamlingen.

Styret består av fire menn og en kvinne. Selskapet er positiv til likestilling mellom kjønnene, og diskriminerer ikke i forhold til religion, seksuell orientering eller andre forhold.


Selskapets forretningsfører er Vestbo BBL. Selskapet driver ingen virksomhet som forurenser det ytre miljø.


Selskapet har forsikring hos Gjensidige som omfatter styret i selskapet og daglig leder.







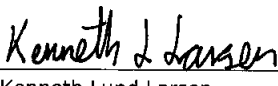
Bergen, 7. mars 2022

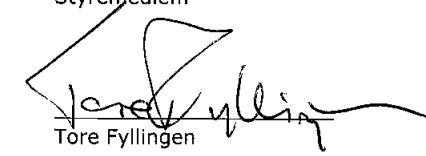

Jørgen Pedersen
Styreleder


Hans Christian S. Pettelsen
Styremedlem


Trond Åge Losvik
Styremedlem


Maren Bjørnstad
Styremedlem


Kenneth Lund Larsen
Adm. Dir.


Tore Fyllingen
Styremedlem





Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Resultatregnskap

	Noter	2021	2020
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	16	677	1 018
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	16, 17	2 598	3 803
Andre renteinntekter og lignende inntekter	16, 21	759	1 394
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>4 035</i>	<i>6 215</i>
Renter og lignende kostnader på innskudd fra og gjeld til kunder	16, 17	178	684
Andre rentekostnader og lignende kostnader	16, 21	201	442
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>380</i>	<i>1 125</i>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		3 655	5 089
Gebyrinntekter sikring	17, 18	297	296
<i>Sum provisjonsinntekter</i>		<i>297</i>	<i>296</i>
Lønn og andre personalkostnader	19	494	467
Andre driftskostnader	20	1 496	1 342
<i>Sum driftskostnader</i>		<i>1 991</i>	<i>1 809</i>
Resultat før tap		1 961	3 576
Tap på utlån og garantier	8	-48	18
Resultat før skatt		2 008	3 559
Skattekostnad	22	502	880
Resultat etter skatt		1 506	2 679
Totalresultat		1 506	2 679


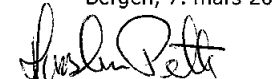

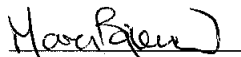
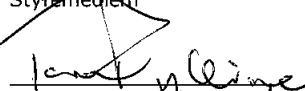
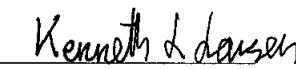


Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Balanse

EIENDELER	Noter	2021	2020
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist <i>Sum netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	4, 25	117 211 <i>117 211</i>	77 617 <i>77 617</i>
Kasse-/drifts- og brukskreditter	4, 5, 7, 9, 25	133 967	240 962
Avsetning tap på utlån	4, 5, 7, 9, 25	-75	-123
<i>Sum netto utlån og fordringer på kunder</i>		<i>133 892</i>	<i>240 839</i>
Utsatt skattefordel	22	0	0
Fordring på morselskap	21	315	2 193
Andre fordringer	24	3 063	3 085
SUM EIENDELER		254 480	323 734
GJELD OG EGENKAPITAL			
GJELD			
Innlån fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid <i>Sum innlån fra og gjeld til kunder</i>	25	174 652 <i>174 652</i>	244 279 <i>244 279</i>
Gjeld til morselskap	21	1 012	1 828
Avsetninger garantiforpliktelser	4, 5, 7, 9, 25	37	36
Annen gjeld	26	8 922	7 663
Leverandørgjeld		290	181
Utsatt skatt	22	221	0
Betalbar skatt	22	281	855
SUM GJELD		185 416	254 842
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	27	58 000	58 000
Overkursfond		0	0
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<i>58 000</i>	<i>58 000</i>
Annen egenkapital		11 064	10 892
Avsatt utbytte		0	0
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<i>11 064</i>	<i>10 892</i>
SUM EGENKAPITAL		69 064	68 892
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		254 480	323 734

31. desember 2021
Bergen, 7. mars 2022
Jørgen Pedersen
Styreleder
Hans Christian S. Pettersen
Styremedlem
Trond Åge Losvik
Styremedlem
Maren Bjørnstad
Styremedlem
Tore Fyllingen
Styremedlem
Kenneth Lund Larsen
Adm. Dir.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrøm vedrørende driften		
Renteinnbetalinger	4 035	6 215
Renteutbetalinger	380	1 125
Garantigebyrer	297	296
Endring i benyttede rammekreditter	106 995	-31 008
Endring i mellomværende med morselskap	-816	-2 978
Netto inn-/utbetalinger av innskudd fra kunder	-69 626	22 266
Netto endring forskuddsbetaling	1 240	641
Netto andre endringer	873	-1 829
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-1 605	-1 467
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnetninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v	-283	-277
Utbetaling av offentlige skatter og avgifter	-560	-911
<i>Netto kontantstrøm vedrørende driften</i>	<i>40 928</i>	<i>-7 927</i>
Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet		
<i>Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktiviteter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kontantstrøm vedrørende finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av konsernbidrag/utbytte	-1 334	-1 747
<i>Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktiviteter</i>	<i>-1 334</i>	<i>-1 747</i>
Netto kontantstrøm for perioden	39 594	-9 674
<i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i>	<i>39 594</i>	<i>-9 674</i>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	77 617	87 291
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	117 211	77 617

Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet for 2021 for Vestbo Finans AS er satt opp etter årsregnskapsforskriften. Finansdepartementet har fastsatt endringer i årsregnskapsforskriften fra 01.01.2020 skal IFRS gjelde med unntak og forenklinger regulert gjennom årsregnskapsforskriften.

Selskapsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

1-1 Presentasjonsvaluta

Presentasjonsvalutaen er norske kroner (NOK), som også er selskapets funksjonelle valuta. Alle beløp er i tusen kroner med mindre annet er angitt.

1-2 Finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring over andre inntekter og kostnader (other comprehensive income - OCI) og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen. For finansielle eiendeler skilles mellom gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter, hvor gjelds- instrumenter er alle finansielle eiendeler som ikke er derivater eller egenkapitalinstrumenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler bestemmes ut fra kontraktsmessige vilkår for de finansielle eiendelene og hvilken forretningsmodell som brukes for styring av porteføljen som eiendelene inngår i.

Finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter

Gjeldsinstrumenter med kontraktfestede kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer og som holdes i en forretningsmodell med formål å motta kontraktmessige kontantstrømmer skal i utgangspunktet måles til amortisert kost. Instrumenter med kontraktfestede kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer og som holdes i en forretningsmodell med formål både å motta kontraktmessige kontantstrømmer og salg, skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi med verdiendringer over OCI, med renteinntekt, valuta- omregningseffekter og eventuelle nedskrivninger presentert i det ordinære resultatet. Verdiendringer ført over OCI skal reklassifiseres til resultatet ved salg eller annen avhendelse av eiendelene.

Ut fra en vurdering av betingelser for utlån til kunder måles utlånene til amortisert kost. Kontanter og fordringer på sentralbanker samt utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner måles også til amortisert kost.

Øvrige gjeldsinstrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Dette gjelder instrumenter med kontantstrømmer som ikke bare er betaling av normal rente (tidsverdi av penger, kredittmargin og andre normale marginer knyttet til utlån og fordringer) og hovedstol, og instrumenter som holdes i en forretningsmodell hvor formålet i hovedsak ikke er mottak av kontraktfestede kontantstrømmer.

1-2-1 Tapsnedskrivning utlån

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kredittap (expected credit loss - ECL). Den generelle modellen for nedskrivninger av finansielle eiendeler i IFRS 9 vil gjelde for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost eller gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over OCI, og som ikke hadde inntrufne tap ved første gangs balanseføring. I tillegg er også lånetilsagn og finansielle garantikontrakter som ikke måles til virkelig verdi over resultatet omfattet.

Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12- måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangs innregning, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, det vil si forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som selskapet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

Nærmere beskrivelse av nedskrivningsmodell

Tapsansiaget lages årlig, og bygger på historikk tapsgrad i foretakets portefølje. Modellen inneholder 2 ulike scenarier, «Basisscenario» og «Nedgangstidsscenario», og det beregnes et forventet tap (expected credit loss - ECL) for hvert scenario. ECL for en kombinasjon av de to scenariene er et vektet gjennomsnitt for de to scenariene, hvor «Basisscenario» vektet med 90 % og «Nedgangstidsscenario» vektet med 10 %. «Basisscenario» lages på bakgrunn av Norges Bank sine prognoser. I vurderingen av forventet tap i



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

basisscenarioet og vektning av scenarioet fokuserer foretaket på følgende makroøkonomiske variabler: boligpriser, BNP og arbeidsledighet. I vurderingen legges det spesiell vekt på prognoser for boligpriser ettersom mesteparten av foretakets portefølje er sikret i boligeiendom. «Nedsidescenarioet» baseres på forutsetninger og resultater fra Finanstilsynets stresstester supplert med interne vurderinger. I dette scenarioet legges det vekt på utviklingen i boligpriser, BNP, arbeidsledighet og tap på utlån. I tråd med IFRS 9 grupperer selskapet sine utlån i tre steg:

Steg 1:

Dette er startpunkt for alle finansielle eiendeler omfattet av den generelle tapsmodellen. Alle eiendeler som ikke har vesentlig høyere kredittrisiko enn ved førstegangsinnregning får en avsetning for tap som tilsvarer 12 måneders forventet tap. I denne kategorien ligger alle eiendeler som ikke er overført til steg 2 eller 3.

Steg 2:

I steg 2 i tapsmodellen er eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning, men som ikke er misligholdt. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. I denne gruppen finner vi eiendeler med vesentlig grad av kredittforverring, men som på balansedato tilhører kunder som ikke er klassifisert som kredittforringet. Følgende regler for kategorisering av steg 2 gjelder:

- Endring i risikoklasse fra lav til middels
- Endring i risikoklasse fra lav til høy (hvis engasjementet ikke er allerede flyttet til steg 3)
- Endring i risikoklasse fra middels til høy (for engasjementer som på innregningstidspunktet har fått risikoklasse middels)
- Forbearance/betalingslettelser
- Kvalitative/individuelle vurderinger der fokuset er på vurderinger av verdien på sikkerheter.

Lånet flyttes til steg 1 når lånet ikke lenger oppfyller kriteriene for vesentlig økning i kredittrisiko, beskrevet over og i steg 3 under. Lånet som har vært i mislighold og er blitt friskmeldt, flyttes til steg 1 eller steg 2. I utgangspunktet flyttes ikke eiendeler fra «steg 2» til «steg 1». Dersom et engasjement skal flyttes fra «steg 2» til «steg 1» må det være objektive bevis for at kredittrisikoen ikke er økt, og eiendelen vurderes å være vesentlig.

Steg 3:

I steg 3 i tapsmodellen er engasjementer som er misligholdte. For disse eiendelene avsettes det for forventet tap over levetiden.

Misligholdte/tapsutsatte engasjement

Foretaket anser et engasjement for å være misligholdt senest 90 dager etter at uordnet restanse eller uordnet overtrett oppsto. Tapsutsatte engasjementer hvor det er åpnet konkurs- eller gjeldsforhandlinger, hvor det er iverksatt rettslig inkasso, det er foretatt utpanting, utlegg er tatt eller hvor andre forhold som svikt i likviditet eller soliditet eller brudd på øvrige klausuler i låneavtaler med selskapet, defineres også som misligholdte engasjementer.

1-2-2 Konstaterte tap

Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstaterte tap. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte individuelle nedskrivninger (steg 3) føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i de individuelle nedskrivningene samt over- eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger resultatføres. Når tap er konstatert, vil lånet bli fraregnet i balansen.

1-2-3 Innregning og fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes på handledagen, det vil si tidspunktet selskapet blir part i instrumentenes kontraktmessige betingelser.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen er utløpt, eller når rettighetene til kontantstrømmene fra eiendelen er overført på en slik måte at risiko og avkastning knyttet til eierskapet i det alt vesentlige er overført.

Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Modifiserte eiendeler og forpliktelser

Dersom det gjøres modifiseringer eller endringer i vilkårene til en eksisterende finansiell eiendel eller forpliktelse behandles instrumentet som en ny finansiell eiendel dersom de reforhandlede vilkårene er vesentlig forskjellige fra de gamle vilkårene. Dersom vilkårene er vesentlig forskjellige fraregnes den gamle finansielle



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

eiendelen eller forpliktelsen, og en ny finansiell eiendel eller forpliktelse innregnes. Generelt vurderes et utlån til å være en ny finansiell eiendel dersom det utstedes ny lånedokumentasjon, samtidig som det foretas ny kredittprosess med fastsettelse av nye lånevilkår.

Dersom det modifiserte instrumentet ikke vurderes å være vesentlig forskjellig fra det eksisterende instrumentet, anses instrumentet regnskapsmessig å være en videreføring av det eksisterende instrumentet. Ved en modifisering som regnskapsføres som en videreføring av eksisterende instrument, diskonteres de nye kontantstrømmene med instrumentets opprinnelige effektive rente og eventuell forskjell mot eksisterende balanseført beløp resultatføres.

Modifiserte lån der kunder er i en vanskelig økonomisk situasjon er gjenstand for individuell vurdering om behov for tapsavsetning.

1-3 Renteinntekter og -kostnader

Renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost og virkelig verdi over utvidet resultat resultatføres løpende basert på en effektiv rente-metode. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres dermed over forventet løpetid.

1-4 Provisjonsinntekter og -kostnader

Provisjonsinntekter og -kostnader blir generelt periodisert i takt med at en tjeneste blir ytt. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Garantiprovisjoner blir beregnet som et fastbeløp per garanti utstedt og inntektsføres fortløpende.

1-5 Skatt

Resultatført skatt består av periodeskatt (betalbar skatt) og utsatt skatt. Periodeskatt er beregnet skatt på årets skattepliktige resultat.

Utsatt skatt regnskapsføres etter gjeldsmetoden i samsvar med IAS 12. Det beregnes forpliktelse eller eiendel ved utsatt skatt på midlertidige forskjeller, som er differansen mellom balanseført verdi og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Det beregnes likevel ikke forpliktelse eller eiendel ved utsatt skatt på goodwill som ikke gir skattemessige fradrag, og heller ikke på førstegangsinnregnede poster som verken påvirker regnskapsmessig eller skattepliktig resultat.

Det beregnes en eiendel ved utsatt skatt på fremførbare skattemessige underskudd. Eiendel ved utsatt skatt innregnes bare i det omfang det forventes fremtidig skattepliktige resultater som gjør det mulig å utnytte den tilhørende skattefordelen.

1-6 Innlån fra kunder

Innlån fra kunder vurderes til amortisert kost.

1-7 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter er definert som løpende renter knyttet til utlåns- og innlånsvirksomheten mot kunder, netto inn- og utbetalinger fra utlåns- og innlånsvirksomheten, samt utbetalinger generert fra omkostninger knyttet til den ordinære operasjonelle virksomheten selskapet driver.

Investeringsaktiviteter er definert som kontantstrømmer fra verdipapirtransaksjoner med unntak av handelsportefølje. I tillegg inngår kontantstrømmer knyttet til investeringer i driftsmidler i denne delen av oppstillingen.

Finansieringsaktiviteter inneholder kontantstrømmer fra øvrige verdipapirtransaksjoner, opptak og nedbetaling av ansvarlige lån og obligasjonsgjeld samt egenkapital.

Kontantstrømoppstilling finnes i egen oppstilling i årsregnskapet.

1-8 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet anses som godkjent for offentliggjøring når styret har behandlet regnskapet.

Hendelser fram til regnskapet anses godkjent for offentliggjøring og som vedrører forhold på balanse- dagen, vil inngå i informasjonsgrunnlaget for fastsettelsen av regnskapsestimater og således reflekteres fullt ut i regnskapet. Hendelser som vedrører forhold etter balansedagen, vil bli opplyst om dersom de er vesentlige.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 2 - Kritiske estimater og vurderinger vedrørende bruk av regnskapsestimater

Ved utarbeidelse av selskapsregnskapet foretar ledelsen estimater, skjønnsmessige vurderinger og tar forutsetninger som påvirker effekten av anvendelsen av regnskapsprinsipper og informasjon i noter. Dette vil derfor påvirke regnskapsførte beløp for eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader og noteopplysninger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på balansetidspunktet. Faktiske resultater vil avvike fra de estimerte størrelser. Postene omtalt under er utvalgte poster hvor det utvises størst grad av skjønn.

Tap på utlån og garantier

Selskapet gjennomgår utvalgte terskelverdier av porteføljen årlig. Store og spesielt risikable, samt misligholdte og tapsutsatte engasjementer gjennomgås årlig. Selskapet sine systemer for risikoklassifisering er omtalt under note 11. Selskapet foretar individuelle nedskrivninger dersom det foreligger en objektiv hendelse som kan identifiseres på enkeltengasjement, og den objektive hendelsen medfører redusert fremtidig kontantstrøm til betjening av engasjement. Objektive hendelser vil kunne være mislighold, konkurs, likviditet eller andre vesentlige finansielle problemer.

Individuelle nedskrivninger beregnes som forskjellen mellom lånets bokførte verdi og nåverdien av diskontert forventet kontantstrøm basert på opprinnelig effektiv rente.

Øvrige nedskrivninger i steg 1-3 bygger på historisk tapsgrad i foretakets portefølje.

Note 3 – Kapitaldekning

Vestbo Finans benytter standardmetoden (SA) for beregning av kapitalkrav for kreditt-, motparts-, og forringelsesrisiko. For å beregne operasjonell risiko (OpR) anvendes basismetoden. Vestbo Finans antas å ikke ha markedsrisiko av betydning, herunder renterisiko eller valutarisiko.

Selskapet har gjennom sin ICAAP-gjennomgang kommet frem til at det skal ha en kjernekapitaldekning på minimum 20 %.

	2021	2020
Aksjekapital	58 000	58 000
Annen egenkapital	11 064	10 892
Sum egenkapital	69 064	68 892
Immaterielle eiendeler	0	0
Ren kjernekapital	69 064	68 892
Sum kjernekapital	69 064	68 892
Netto ansvarlig kapital	69 064	68 892
Eksponeringskategori (vektet verdi)		
Institusjoner	3 110	1 179
Foretak	110	80
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	6 256	10 762
Øvrige engasjement	3 930	6 568
Sum beregningsgrunnlag for kredittrisiko	13 406	18 590
Beregningsgrunnlag fra operasjonell risiko	736	774
Sum beregningsgrunnlag	14 142	19 363
Kapitaldekning i %	39,07 %	28,46 %
Kjernekapitaldekning	39,07 %	28,46 %
Ren kjernekapitaldekning i %	39,07 %	28,46 %



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 4 - Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet

Vestbo Finans AS tilbyr byggelån og kassekreditter, samt forskuttering- og garanti av felleskostnader til sine kunder. Kundemassen er utelukkende boligselskaper som morselskapet Vestbo BBL er forretningsfører for.

I tabellen nedenfor vises utlån til kunder og ubenyttede kreditter fordelt på kredittkvalitet.

2021

Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet Pr. klasse finansielt instrument:	Brutto utlån			Sum utlån
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	133 967			133 967
Middels risiko	0			0
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
Sum brutto utlån	133 967	0	0	133 967
Nedskrivninger	-75			-75
Sum utlån til balanseført verdi	133 892	0	0	133 892

Ubenyttede kreditter og garantier fordelt på nivå for kredittkvalitet (Pr. klasse finansielt instrument:)	Ubenyttede kreditter og garantier			Sum eksponering
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	213 741			213 741
Middels risiko	2 917			2 917
Høy risiko	87			87
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
Sum ubenyttede kreditter og garantier	216 744	0	0	216 744
Nedskrivninger	-37			-37
Netto ubenyttede kreditter og garantier	216 708	0	0	216 708

2020

Utlån til kunder fordelt på nivå for kredittkvalitet Pr. klasse finansielt instrument:	Brutto utlån			Sum utlån
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	240 229			240 229
Middels risiko	734			734
Høy risiko	0			0
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
Sum brutto utlån	240 962	0	0	240 962
Nedskrivninger	-123			-123
Sum utlån til balanseført verdi	240 839	0	0	240 839

Ubenyttede kreditter og garantier fordelt på nivå for kredittkvalitet (Pr. klasse finansielt instrument:)	Ubenyttede kreditter og garantier			Sum eksponering
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Lav risiko	243 338			243 338
Middels risiko	4 214			4 214
Høy risiko	87			87
Misligholdt og tapsutsatt	0			0
Sum ubenyttede kreditter og garantier	247 639	0	0	247 639
Nedskrivninger	-36			-36
Netto ubenyttede kreditter og garantier	247 603	0	0	247 603

* Årlige felleskostnader som er omfattet av selskapets garantier. Maksimal eksponering er 15%.

** Det beregnes ikke ramme provisjon på ubenyttede kreditter/uopptrukne rammer.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 5 - Fordeling av utlån

Utlån fordelt på fordringstyper	2021	2020
Kasse-, drifts- og brukskreditter	133 967	240 962
Brutto utlån og fordringer på kunder	133 967	240 962
Nedskrivning steg 1	-75	-123
Nedskrivning steg 2	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
Gruppe nedskrivninger	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto utlån og fordringer på kunder	133 892	240 839

Alle utlån og garantistillelser gjelder boligselskaper som er geografisk lokalisert på Vestlandet.

Note 6 - Forfalte og tapsutsatte lån

	Under 1 mnd.	Over 1 t.o.m. 3 mnd.	Over 3 t.o.m. 6 mnd.	Over 6 t.o.m. 12 mnd.	Over 1 år	Sum forfalte lån	Tapsutsatte lån	Sikkerhet for forfalte lån	Sikkerhet for tapsutsatte lån
2021									
Boligselskaper	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020									
Boligselskaper	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Note 7 - Eksponering på utlån

2021	Brutto utlån	Ned- skrivning steg 1	Ned- skrivning steg 2	Ned- skrivning steg 3	Ubenyttede kreditter	Garantier	Ned- skrivning steg 1	Ned- skrivning steg 2	Ned- skrivning steg 3	Maks kreditt- eksponering
Boligselskaper	133 967	-75	0	0	123 544	93 200	-37	0	0	350 599
Sum	133 967	-75	0	0	123 544	93 200	-37	0	0	350 599
2020	Brutto utlån	Ned- skrivning steg 1	Ned- skrivning steg 2	Ned- skrivning steg 3	Ubenyttede kreditter	Garantier	Ned- skrivning steg 1	Ned- skrivning steg 2	Ned- skrivning steg 3	Maks kreditt- eksponering
Boligselskaper	240 962	-123	0	0	156 225	91 414	-36	0	0	488 442
Sum	240 962	-123	0	0	156 225	91 414	-36	0	0	488 442

Note 8 - Nedskrivninger, tap, finansiell risiko

Etter IFRS 9 er selskapets utlån til kunder, ubenyttede kreditter og garantier gruppert i tre steg basert på misligholdssannsynlighet på innregningstidpunktet sammenlignet med misligholdssannsynlighet på balansedagen. Fordeling mellom steg foretas for det enkelte lån eller engasjement.

Tabellene under spesifiserer endringene i periodens nedskrivninger og brutto balanseførte utlån, garantier og ubenyttede trekkrettigheter for hvert steg, og inkluderer følgende element:

- Overføring mellom steg som skyldes endring i kredittrisiko, fra 12 måneders forventet kredittap i steg 1 til kredittap over forventet levetid i steg 2 og steg 3.
- Økning i nedskrivninger ved utstedelse av nye utlån, ubenyttede kreditter og garantier.
- Reduksjon i nedskrivninger ved fraregning av utlån, ubenyttede kreditter og garantier.
- Økning eller reduksjon i nedskrivninger som skyldes endringer i inputvariabler, beregningsforutsetninger, makroøkonomiske forutsetninger og effekten av diskontering.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

2021	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Nedskrivninger på utlån til kunder	12 mnd. tap	Livstid tap	Livstid tap	Totalt
Nedskrivninger pr. 01.01.2021	123			123
Overføringer mellom steg:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nedskrivninger på nye utlån utbetalt i året	-48			-48
Utlån som er fraregnet i perioden	0			0
Konstaterte tap	0			0
Endet eksponering eller endringer i modell eller risikoparametre	0			0
Andre justeringer	0			0
Nedskrivninger pr. 31.12.2021	75	0	0	75
2021	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Brutto utlån til kunder	12 mnd. tap	Livstid tap	Livstid tap	Totalt
Brutto utlån pr. 01.01.2021	240 962			240 962
Overføringer mellom steg:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nye utlån utbetalt	-106 995			-106 995
Utlån som er fraregnet i perioden	0			0
Konstaterte tap	0			0
Brutto utlån til pr. 31.12.2021	133 967	0	0	133 967
2021	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Nedskrivninger på ubenyttede kreditter og garantier	12 mnd. tap	Livstid tap	Livstid tap	Totalt
Nedskrivninger pr. 01.01.2021	36			36
Overføringer:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nedskrivninger på nye kreditter og garantier	1			1
Nedskrivninger på ubenyttede kreditter og garantier som er fraregnet i perioden	0			0
Endret eksponering eller endringer i modell eller risikoparametre	0			0
Andre justeringer	0			0
Nedskrivninger pr. 31.12.2021	37	0	0	37
2021	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Ubenyttede kreditter og garantier	12 mnd. tap	Livstid tap	Livstid tap	Totalt
Brutto balanseførte engasjement pr. 01.01.2021	247 639			247 639
Overføringer:				
Overføringer til steg 1	0			0
Overføringer til steg 2	0			0
Overføringer til steg 3	0			0
Nye/endrede ubenyttede kreditter og garantier	-30 894			-30 894
Engasjement som er fraregnet i perioden	0			0
Brutto balanseførte engasjement pr. 31.12.2021	216 744	0	0	216 744
Individuelle nedskrivninger på utlån og garantier	2021	2020		
Individuelle nedskrivninger ved begynnelsen av perioden	0	0		
Økte individuelle nedskrivninger i perioden	0	0		
Nye individuelle nedskrivninger i perioden	0	0		
Tilbakeføring av individuelle nedskrivninger fra tidligere perioder	0	0		
Konstaterte tap på lån som tidligere er nedskrevet	0	0		
Individuelle nedskrivninger ved slutten av perioden	0	0		
Resultatførte tap på utlån, kreditter og garantier	2021	2020		
Endring i perioden i steg 3 på utlån (individuelle nedskrivninger i 2019)	0	0		
Endring i perioden i steg 3 på garantier (individuelle nedskrivninger i 2019)	0	0		
Endring i perioden i forventet tap steg 1 og 2 (gruppevise nedskrivninger i 2019)	-48	18		
Konstaterte tap i perioden, der det tidligere er foretatt nedskrivninger i steg 3 (individuelle i 2019)	0	0		
Konstaterte tap i perioden, der det ikke er foretatt nedskrivninger i steg 3 (individuelle i 2019)	0	0		
Periodens inngang på tidligere perioders nedskrivninger	0	0		
Tapskostnader i perioden	-48	18		



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Tapsutsatte engasjement	2021	2020
Brutto misligholdte lån - over 90 dager	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
Netto misligholdte lån	0	0
Avsetningsgrad	0	0
Brutto misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0	0
Andre tapsutsatte engasjement	0	0
Nedskrivning steg 3	0	0
Netto tapsutsatte ikke misligholdte lån	0	0
Avsetningsgrad	0	0
Øvrig tapsutsatte engasjement i % av brutto utlån	0	0
Netto misligholdt og tapsutsatte engasjement	0	0

Note 9 - Utlån store engasjement

Selskapet har 5 store engasjement over 10,00 % av ansvarlig kapital.

	2021	2020
Antall store engasjementer	5	12
Total eksponering	63 423	158 947
Ansvarlig kapital	69 064	68 892
i % ansvarlig kapital	92 %	231 %

Brutto engasjement inkluderer utlån til kunder før nedskrivning, ubenyttede kredittrammer, garantier og ubenyttede garantirammer. Av netto ansvarlig kapital. Engasjementsbeløp før risikovektning og sikkerheter.

Note 10 – Sensitivitet

Resultatførte tap på utlån, kreditter og garantier	Basisscenario	Nedgangstidsscenario
Steg 1	0 %	0,4 %
Steg 2	0 %	0,4 %

Note 11 - Risikoklassifisering av utlån og garantier

Risikoklassifisering er en integrert del av kredittvurderingsprosessen i selskapet, og for alle vesentlige engasjementer skal det i henhold til selskapets rutiner foreligge en skriftlig risikoklassifisering. Det benyttes en modell som klassifiserer engasjementer i en av de tre risikoklassene lav, middels eller høy, både for sikring av felleskostnader og for utlån.

Kredittvurderingsmodell for garanterte felleskostnader

	Høy	Moderat	Lav
Er alle boligene i boligselskapet solgt?	Nei	Ja	Ja
Antall mnd det tar fra andelshaver slutter å	<6 mnd	6-12 mnd	>12 mnd
Høyeste restanse i boligselskapet:	>50 % av legalpant	>50.000 men <50 % av legalpant	<50.000
Minste verdi på Innskudd i laget	<500.000	500.000-750.000	>750.000
Gjeldsgrad i laget	>75 %	50-75%	<50 %

Dårligste vurdering fastsettes som boligselskapets kredittvurdering.

Hvert halvår skal porteføljen av lag med sikring og forskuttering gjennomgås. Alle boligselskaper med enkeltrestanser over 50 % av legalpanten skal gjennomgå ny kredittvurdering, og engasjementet må vurderes i forhold til om kreditten bør sies opp.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Kredittvurderingsmodell for utlån

	Høy	Moderat	Lav
Er alle boliger i boligselskapet solgt?	Nei	Ja	Ja
Gjeldsgrad i laget etter låneopptaket	>75 %	50-75 %	<50 %
med for å betjene ny gjeld?	Individuell vurdering	Individuell vurdering	Individuell vurdering

Dårligste vurdering fastsettes som boligselskapets kredittvurdering.

Dersom boligmarkedet faller med 10 % eller mer innenfor et kalenderår skal hele porteføljen gjennomgås for å se om en må endre risikoklassifisering, og eventuelt gjennomføre risikoreduserende tiltak.

Oversikt risikoklassifisering av portefølje

	2021		
Garanterte felleskostnader	Antall	Beløp*	% av beløp
Herav klassifisert som Lav	216	90 196	96,78 %
Herav klassifisert som Moderat	4	2 917	3,13 %
Herav klassifisert som Høy	1	87	0,09 %
Sum	221	93 200	100,00 %

Boliglån	Antall	Beløp	% av beløp
Herav klassifisert som Lav	62	133 967	100,00 %
Herav klassifisert som Moderat	0	0	0,00 %
Herav klassifisert som Høy	0	0	0,00 %
Sum	62	133 967	100,00 %

* Årlige felleskostnader som er omfattet av selskapets garantier. Maksimal eksponering er 15%.

Sikkerhetsstillelser

Selskapet benytter sikkerheter for å redusere risiko. Lån over 5 millioner skal i utgangspunktet pantesikres. Pantesikring vil normalt være i bygningsmassen.

Ved vurdering av sikkerhetens verdi, legges markedsverdier til grunn.

For garanterte felleskostnader vil Vestbo Finans AS ha en legalpant på 2 G pr andel, hvor G tilsvarer grunnbeløpet i Folketrygden (2 G tilsvarer kr 212.798, - per justering 1. mai 2021). Legalpantet har fortrinnsrett foran annen pantstillelse på andelene.

Utlån og sikkerhetsmasse

	2021	2020
Utlån til kunder uten pantesikkerhet	41 815	62 731
Utlån til kunder med pantesikkerhet	92 152	178 231
Ubenyttede rammer uten pantesikkerhet	47 276	48 811
Ubenyttede rammer med pantesikkerhet	76 268	107 414
Verdi av eiendeler som er stilt som pantesikkerhet	3 349 491	2 946 410



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 12 – Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko innebærer risikoen for at selskapet ikke er i stand til å kunne innfri forpliktelser ved forfall, refinansiere gjelden sin etter hvert som den forfaller eller ikke ha evne til å finansiere en økning i eiendelsmassen. Likviditetsrisiko oppstår som en følge av ulik restløpetid på fordringer og gjeld. Selskapet søker bevisst å redusere risikoen ved å holde en høy egenkapitalandel.

Samtlige av selskapets utlån er gitt i form av kassekreditter. Ingen utlån kan bli gitt med en løpetid over 5 år.

2021		Avtalt løpetid for hovedposter i balansen						
	0- 1 mnd	1-3 mnd	3 mnd-1 år	1- 5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt	
Kontanter og kontantekvivalenter							0	
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	117 211						117 211	
Netto utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	8 284	50 023	33 026	42 633	0		133 967	
- tapsnedskrivninger						-75	-75	
Øvrige eiendeler						3 378	3 378	
Sum eiendeler	125 495	50 023	33 026	42 633	0	3 302	254 480	
Innlån fra og gjeld til kunder	174 652						174 652	
Øvrig gjeld						10 764	10 764	
Gjeld konsernselskap							0	
Egenkapital						69 064	69 064	
Sum gjeld og egenkapital	174 652	0	0	0	0	79 828	254 480	
Netto	-49 157	50 023	33 026	42 633	0	-76 526	0	
2020		Avtalt løpetid for hovedposter i balansen						
	0- 1 mnd	1-3 mnd	3 mnd-1 år	1- 5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt	
Kontanter og kontantekvivalenter							0	
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	77 617						77 617	
Netto utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	100 440	18 991	77 192	44 340	0		240 962	
- tapsnedskrivninger						-123	-123	
Øvrige eiendeler						5 278	5 278	
Sum eiendeler	178 057	18 991	77 192	44 340	0	5 154	323 734	
Innlån fra og gjeld til kunder	244 279						244 279	
Øvrig gjeld						10 563	10 563	
Ansvarlig lånekapital							0	
Egenkapital						68 892	68 892	
Sum gjeld og egenkapital	244 279	0	0	0	0	79 455	323 734	
Netto	-66 222	18 991	77 192	44 340	0	-74 300	0	

Note 13 – Valutarisiko

Selskapet har ingen eiendeler eller gjeld i utenlandsk valuta i 2021.

Note 14 – Renterisiko

Renterisiko oppstår når det er forskjeller i rentebindingstid mellom aktiva og passivposter. Selskapet vil da ikke kunne gjennomføre renteendringer parallelt for alle balanseposter. Majoriteten av selskapets innlån og utlån er til flytende rente og man kan endre renten med to ukers varslingsfrist.

2021		Tidspunkt fram til endring av rentevilkår						
Tall i tusen kroner	Rentebinding 0 - 1 mnd.	Rentebinding1 - 3 mnd.	Rentebinding 3 mnd. - 1 år	Rentebinding 1 - 5 år	Rentebinding over 5 år	Uten renteeksponering	Sum	
Kontanter og kontantekvivalenter							0	
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og statsbanker	117 211						117 211	
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	133 967						133 967	
Øvrige eiendeler						3 378	3 378	
- nedskrivninger på utlån	-75						-75	
Sum eiendeler	251 103	0	0	0	0	3 378	254 480	
Gjeld til kredittinstitusjoner							0	
Innlån fra og gjeld til kunder	174 652						174 652	
Øvrig gjeld uten renteendring						9 751	9 751	
Gjeld til konsernselskaper	1 013					0	1 012	
Egenkapital						69 064	69 064	
Sum gjeld og EK	175 665	0	0	0	0	78 815	254 480	
- herav i utenlandsk valuta	0	0	0	0	0	0	0	
Netto renteeksponering i balansen	75 438	0	0	0	0	-75 438	0	



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

2020

	Rentebinding 0 - 1 mnd.	Rentebinding ¹ - 3 mnd.	Rentebinding 3 mnd. - 1 år	Rentebinding 1 - 5 år	Rentebinding over 5 år	Uten rente- eksponering	Sum
Tall i tusen kroner							
Kontanter og kontantekvivalenter							0
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og statsbanker	77 617						77 617
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	240 962						240 962
Øvrige eiendeler						5 278	5 278
- nekskrivninger på utlån	-123						-123
Sum eiendeler	318 456	0	0	0	0	5 278	323 734
Gjeld til kredittinstitusjoner							0
Innlån fra og gjeld til kunder	244 279						244 279
Øvrig gjeld uten renteendring						8 735	8 735
Gjeld til konsernselskaper	1 829						1 828
Egenkapital						68 892	68 892
Sum gjeld og EK	246 108	0	0	0	0	77 626	323 734
- herav i utanlansk valuta	0	0	0	0	0	0	0
Netto renteeksponering i balansen	72 348	0	0	0	0	-72 348	0

Endring av rentevilkår

Renterisiko oppstår i forbindelse med banken sin utlåns- og innlånsvirksomhet. Renterisiko er ett resultat av at rentebindingstiden for banken sin aktiva- og passivside ikke er sammenfallende

Renterisiko pr. 31.12.2021

Eiendeler	Eksposering	Renteløpetid	Renterisiko
Utlån til kunder med flytende rente	133 967	0,04	(51,5)
Øvrige rentebærende eiendeler	117 136	0,04	(45,1)
Gjeld			
Innskudd med rentebinding	174 652	0,04	67,2
Øvrig rentebærende gjeld	1 013	0,04	0,4
Sum renterisiko			(29,0)

Avtalt/sannsynlig tidspunkt for endring av rentebetingelser for hovedposter i balansen

Ved endring i markedsrentene kan ikke selskapet foreta renteendringer for alle balanseposter samtidig dersom disse har ulik bindingstid. En endring av markedsrentene vil derfor bety økning eller reduksjon av netto renteinntekter i resultatregnskapet. Renterisikoen omfattes også av den direkte effekt en renteendring vil ha på balanseposter med og uten rentebinding. En renteendring på 1 % vil gi en årlig negativ effekt på resultatregnskapet på 29 000 kroner.

Note 15 – Kredittrisiko

Vestbo tar kredittrisiko, som er risikoen for at motparten vil påføre selskapet et tap ved ikke å gjøre opp selskapets tilgodehavende. Kreditteksponering er primært knyttet til utestående lån. Det er også kredittrisiko knyttet til "off-balance" finansielle instrumenter som lånetilsagn og garantier.

Se note 4 for vurdering av kredittrisiko.

Note 16 – Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

	2021	2020	Gjennomsnittlig rentesats 2021	Gjennomsnittlig rentesats 2020
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner (amortisert kost)	677	1 018	0,35 %	1,38 %
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på boligselskaper (amortisert kost)	2 598	3 803	2,20 %	1,92 %
Andre renteinntekter og lignende inntekter	759	1 394	4,71 %	3,21 %
Sum renteinntekter og lignende inntekter	4 035	6 215	2,42 %	2,17 %
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0,00 %	0,00 %
Renter og lignende kostnader på innskudd fra og gjeld til boligselskaper	178	684	0,15 %	0,35 %
Andre rentekostnader og lignende kostnader	201	442	0,40 %	0,75 %
Sum rentekostnader og lignende kostnader	380	1 125	0,28 %	0,55 %
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	3 655	5 089	2,1 %	1,6 %



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 17 – Segmentinformasjon

Vestbo Finans AS' inntekter genereres i sin helhet av kunder lokalisert på Vestlandet. Samtlige av kundene er boligselskaper som har morselskapet, Vestbo BBL som forretningsfører.

	2021	2020
Renteinntekter fra boligselskaper	2 598	3 803
Rentekostnader til boligselskaper	178	684
Netto renteinntekter fra boligselskaper	2 420	4 487

Gebyrinntekter for garantering av felleskostnader	2021	2020
	297	296

Det er 221 boligselskaper som er med i sikringsordningen pr 31.12.2021.

Note 18 - Andre inntekter

	2021	2020
Gebyrinntekter for garantering av felleskostnader*	297	296
Andre renteinntekter og lignende inntekter	759	1 394
Sum andre inntekter	1 056	1 689

*Det er 221 boligselskaper som er med i sikringsordningen pr 31.12.2021.

Note 19 - Lønn og andre personalkostnader

	2021	2020
Lønn	315	310
Arbeidsgiveravgift	58	49
Finansskatt	23	21
Pensjoner	0	0
Styrehonorar	95	87
Andre ytelser	3	0
Sum lønn og andre personalkostnader	494	467

Det har vært sysselsatt 0,3 årsverk i 2021.

Selskapet har ingen bonusordninger, aksjeverdbaserte godtgjørelser eller rentesubsidier av lån til ansatte. De ansatte har sine hoved ansettelsesforhold i morselskapet, Vestbo BBL. Deres pensjonskostnad belastes fullt ut i dette selskapet.

Godtgjørelsen til ansatte i Vestbo Finans AS skal være basert på fast lønn.

Det foreligger ingen bonusordninger eller andre variable godtgjørelser, verken for ledere, kontrollansvarlige, øvrige ansatte eller tillitsvalgte.

Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Samlet godtgjørelse
Administrerende direktør	250	0	0	250

Selskapet har ikke ytt lån eller stilt sikkerhetstillelse til ansatte eller deres nærstående. Ingen ansatte eier aksjer i selskapet.

Honorar til styremedlemmer

	Ordinært honorar	Tilleggs-honorar	Lån og sikk. still.
Styreleder	28	0	0
Styremedlem	17	0	0
Styremedlem	17	0	0
Styremedlem	17	0	0
Styremedlem	17	0	0



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Pensjonskostnader

Selskapet har to faste ansatte i 20 % og 10 % stilling. Begge disse har sitt hoved ansettelsesforhold i morselskapet, Vestbo BBL. De inngår også begge i morselskapets pensjonsordning og Vestbo Finans har ingen pensjonsforpliktelser ovenfor ansatte.

Note 20 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader		
-Konsulenthonorar	538	361
-Betalingsgebyr	235	227
-Forretningsførerhonorar	368	361
-Ekstern revisor	285	371
-Andre driftskostnader	71	22
Sum andre driftskostnader	1 496	1 342

Honorar til ekstern revisor

	2021
Lovpålagt revisjon	77
Skatterådgivning	0
Andre attestasjonstjenester	45
Andre tjenester	163
Sum honorar til ekstern revisor	285

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 21 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

Vestbo BBL

Fordringer	2021	2020
Lån	0	0
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	315	2 193
Sum	315	2 193
Herav fordringer som forfaller > 1 år	0	0
Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	0	0
Avsatt utbytte	0	0
Annen kortsiktig gjeld	1 013	1 829
Sum	1 013	1 829

Vestbo BBL har en total trekkramme på MNOK 5 og garanterer også for lagenes overtrekk på inntil 5 MNOK.

Det beregnes ikke rammeprovisjon. Mellomværende er renteberegnet med en gjennomsnittlig rentesats på 0,10 % i 2021.

Vestbo Finans AS har pant i utleieboliger som sikkerhet for sitt mellomværende med Vestbo BBL.

Vestbo Finans AS kjøper regnskaps- og administrasjonstjenester fra morselskapet Vestbo BBL. Kjøp av disse tjenestene er vurdert til å være priset til markedsmessige betingelser.

	2021	2020
Kjøp av regnskaps- og administrasjonstjenester	368	361

Morselskapet Vestbo BBL har forretningskontor i de samme lokaler som Vestbo Finans i Bergen. Morselskapet utarbeider konsernregnskap der Vestbo Finans inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Vestbo BBL eller Brønnøysundregistrene.



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 22 – Skatter

Betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	2 008	3 559
Permanente forskjeller	2	2
Andre forskjeller	0	0
Virkning av implementering IFRS 9	0	-42
Endring midlertidige forskjeller	-884	-100
Sum skattegrunnlag	1 126	3 418
Betalbar skatt	281	855
Årets skattekostnad	502	880
Betalbar inntektsskatt	281	855
Skatteeffekt implementering IFRS 9 ført mot egenkapital 01.01.20	0	0
Endring utsatt skatt over resultatet	221	25
Årets skattekostnad	502	880
Effektiv skattesats (%)	25 %	25 %
Utsatt skatt		
Driftsmidler	0	0
Tap på fordringer	0	0
Andre forskjeller	221	0
Sum utsatt skatt	221	0
Resultatført utsatt skatt		
Driftsmidler	0	0
Tap på fordringer	0	25
Andre forskjeller	221	0
Sum endring utsatt skatt	221	25

Note 23 - Kategorier av finansielle instrumenter

2021

	Amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Virkelig verdi over utvidet resultat	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Totalt
Finansielle eiendeler					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbank	117 211				117 211
Utlån til og fordringer på kunder	133 892				133 892
Sum finansielle eiendeler	251 103	0	0	0	251 103
Finansiell gjeld					
Innlån fra og gjeld til kunder	174 652				174 652
Sum finansiell gjeld	174 652	0	0	0	174 652

2020

	Amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Virkelig verdi over utvidet resultat	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Totalt
Finansielle eiendeler					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbank	77 617				77 617
Utlån til og fordringer på kunder	240 839				240 839
Sum finansielle eiendeler	318 456	0	0	0	318 456
Finansiell gjeld					
Innlån fra og gjeld til kunder	244 279				244 279
Sum finansiell gjeld	244 279	0	0	0	244 279



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 24 - Andre eiendeler

	2021	2020
Opptjente, ikke motatte Inntekter	2 942	3 071
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpne kostnader	0	0
Overtatte eiendeler	0	0
Andre eiendeler	120	14
Sum forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og opptjente, ikke motatte inntekter	3 063	3 085

Note 25 - Virkelig verdi finansielle instrumenter

Markedspriser benyttes ved prising av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og utlån til kunder. Prisene som fastsettes inkluderer påslag for aktuell kredittrisiko. Verdi av nedskrevne engasjementer fastsettes ved neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer med internrente basert på markedsvilkår for tilsvarende ikke-nedskrevne utlån. Balanseført beløp er en rimelig tilnærming til virkelig verdi for flytenderenteinstrumenter, klassifisering i verdsettingshierarki er derved ikke er påkrevd.

Virke ig verdi og bokført verdi av finansielle eiendeler og gjeld	2021		2020	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler bokført til amortisert kost				
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker	117 211	117 211	77 617	77 617
Utlån til kunder	133 967	133 967	240 962	240 962
Sum eiendeler vurdert til amortisert kost	251 178	251 178	318 579	318 579
Gjeld bokført til amortisert kost				
Innlån fra kunder	174 652	174 652	244 279	244 279
Sum gjeld vurdert til amortisert kost	174 652	174 652	244 279	244 279

Note 26 - Annen Gjeld

	2021	2020
Annen gjeld		
Forskuddsbetalinger	8 818	7 579
Øvrig gjeld	104	84
Sum annen gjeld	8 922	7 663

Note 27 - Aksjekapital og aksjeinformasjon

Aksjekapitalen utgjorde per 31.12.2021 NOK 58 mill. fordelt på 116.000 aksjer pålydende NOK 500. Alle aksjer tilhører samme klasse og har lik stemmerett. Alle aksjene eies av morselskapet, Vestbo BBL.

Selskapet har ingen beholdning av egne aksjer.

Note 28 - Resultat pr. aksje

	2021	2020
Resultat etter skatt	1 506	2 679
Sum	1 506	2 679
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	116	116
Resultat pr aksje	12,98	23,10



Vestbo Finans AS

(alle tall i 1000 NOK)

Note 29 - Resultat som andel av forvaltningskapital

	2021	2020
Resultat etter skatt	1 506	2 679
Sum	1 506	2 679
Forvaltningskapital	254 480	323 734
Resultat som % av forvaltningskapital	0,59 %	0,83 %

Note 30 – Garantier

	2021	2020
Betalingsgarantier	93 200	91 414
Andre garantier	0	0
Sum garantier overfor kunder	93 200	91 414

Note 31 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet vesentlig hendelser etter balansedagen som påvirker selskapets regnskap.



PROTOKOLL

7. mars 2022, ble det avholdt møte i revisjonsutvalget i

VESTBO FINANS AS

Møtet ble avholdt i Strandgaten 196.

Til stede:

Jørgen Pedersen	- leder
Hans Christian Pettersen	- medlem
Trond Losvik	- medlem
Maren Bjørnstad	- styremedlem i Vestbo Finans AS
Tore Fyllingen	- styremedlem i Vestbo Finans AS

Fra Administrasjonen møtte adm. direktør Kenneth Lund Larsen. I tillegg møtte revisor Truls Neslin og Bjørn Kristian Nielsen.

Følgende saker ble behandlet:

Sak 1/2022 Forslag til regnskap for Vestbo Finans AS for 2021.

Forslag til regnskap som viser et overskudd på kr 1.505.882,-. På grunn av IFRS vil konsernbidrag først regnskapsføres etter at generalforsamlingen har vedtatt dette. For 2021 vil dermed hele resultatet på kr 1.505.882,- overføres til annen egenkapital.

Vedtak:


Revisjonsutvalget anbefaler styret i Vestbo Finans AS å vedta regnskapet slik det foreligger.

Sak 2/2022 Eventuelt

Det fremkom ingen saker under eventuelt.

Møtet hevet


Jørgen Pedersen
leder


Hans Christian Pettersen
medlem


Trond Losvik
medlem



PROTOKOLL

7. mars 2022, ble det avholdt møte i risikoutvalget i

VESTBO FINANS AS

Møtet ble avholdt i Strandgaten 196.

Til stede:

Jørgen Pedersen - leder
Hans Christian Pettersen - medlem
Maren Bjørnstad - medlem

Fra Administrasjonen møtte adm. direktør Kenneth Lund Larsen.

Risikoutvalget skal forberede saker som omhandler risikobildet for Vestbo Finans før styremøtene.
Følgende saker ble behandlet:

Sak 1/2022 Styresak 12/2022 – Gjennomgang av stresstest for 2021.
Stresstesten for 2022 viser et tilnærmet uendret bilde for Vestbo Finans AS sine engasjementer. Selv med et kraftig fall i eiendomsverdier på opptil 30% vil det meste av porteføljen kategoriseres med lav risiko.


I tillegg ser likviditetssituasjonen akseptabel ut selv om 30% av innskuddene skulle tas ut.

Vedtak:


Risikoutvalget vurderer porteføljen til Vestbo Finans AS til å være robust selv med store fall i eiendomsverdier, eller store uttak av innestående.

Sak 2/2022 Eventuelt
Det fremkom ingen saker under eventuelt

Møtet hevet



Jørgen Pedersen
leder



Hans Christian Pettersen
medlem



Maren Bjørnstad
medlem



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestbo Finans AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbo Finans AS som består av balanse per 31. desember 2021, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital 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 og gir 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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 7. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestbo Finans AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: UW0F7-8LAF7-ZLKUY-8Y8CL-AZ8OH-DE2UA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-07 16:26:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UW0F7-8LAF7-ZLKUY-8Y8CL-AZ8OH-DE2UA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Vestbo Finans AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper