



VESTBO BBL

Årsrapport 2020

2020 - et annerledes år

2020 var et år preget av Covid-19 situasjonen i Norge og hele verden. Vestbo har gjennom dette året utført sine aktiviteter i stor grad som planlagt, selv om deler av vår virksomhet har vært påvirket. Dette takket være profesjonelle og tilpasningsdyktige ansatte samt at vi opererer i et marked som ikke i like stor grad har vært preget som andre bransjer. Når dette er sagt vet vi ikke per dags dato varigheten og omfanget av Covid-19, og det er derfor en viss usikkerhet til hvilken innvirkning dette får på sikt både for pågående og fremtidige prosjekter.

Selv om året ikke ble som vi alle hadde planlagt fikk vi mange nye boligselskaper til forvaltning i 2020, og per utgangen av beretningsåret hadde vi 27.510 medlemmer. Vårt totalkonsept for boligforvaltning og forretningsførsel etterspørres i stigende grad, både av andre boligutviklere og av eksisterende boligselskap. Dette er en trend som har holdt seg i flere år og vi opplever at vårt konsept blir bedre og bedre kjent i markedet. Det å ha en aktiv rådgiver samt levere tjenester og produkter spisset mot forvaltning av boliger hvor kunden kan få bestilt de fleste tjenester på ett sted, ser vi er etterspurt. Gjennom 2020 ble det også tatt i bruk digitale verktøy som gjorde det mulig å få gjennomført årsmøter og generalforsamlinger digitalt for våre kunder. Det arbeides nå med å endre lovverket slik at dette også blir en mulighet i årene som kommer for de som ønsker å benytte seg av muligheten for å gjennomføre disse møtene digitalt.

Prosjektet Erleveien ble tatt godt imot i markedet og i skrivende stund er hele prosjektet utsolgt. Dette viser at Vestbo traff markedet og at gode og trygge prosjekter er attraktive. Breivik Brygge trinn 2 ble også lansert i 2020 og over halvparten av boligene er solgt. Vestbo har som mål å utvikle prosjekter for alle og følge byggene gjennom levetiden.

Økonomisk sett var 2020 et annerledes år for Vestbo. Store investeringer i fremtidige byggeprosjekter og endringer av rammebetingelser for pågående prosjektområder har påvirket regnskapet gjennom avsetninger knyttet til dette.

Bærekraft er blitt satt på agendaen. I 2020 og Vestbo har i samarbeid med Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) utviklet et verktøy for å gjennomføre rehabilitering i eksisterende bygningsmasse med mer søkelys på bærekraft. Dette verktøyet har Vestbo benyttet til å gjennomføre et pilotprosjekt i et av Vestbos tilknyttede borettslag og med den kunnskapen vi har tilegnet oss gjennom dette arbeidet, skal vi videreutvikle verktøyet slik at dette blir implementert i fremtidige prosjekter.

Våre kjerneaktiviteter er: Bygge boliger, forvalte samt levere tjenester til det beste for våre medlemmer.

Jørgen Pedersen
Administrerende direktør



Nøkkeltall

27 510

Medlemmer

457

Boligselskaper under
forvaltning

11 025

Boende medlemmer

42

Ansatte

17 680

Boliger under
forvaltning

16 485

Ikke-boende
medlemmer

PROSJEKTER

PROSJEKTER UNDER UTBYGGING

Breivik Brygge – byggetrinn 1

Breivik Brygge, byggetrinn 1 består av 2 blokker bestående av 44 leiligheter. Prosjektet ble presentert i august 2018 og per februar 2021 er 43 av boligene solgt. Innflytting 2. kvartal 2021.

Breivik Brygge – byggetrinn 2

Breivik Brygge, byggetrinn 2 består av 3 blokker bestående av 75 leiligheter. 54 av leilighetene i 2 blokker ble lagt ut for salg 3. kvartal 2020. Pr. februar 2021 er 32 leiligheter solgt. Innflytting er planlagt i 3. kvartal 2022.

Strømme Gård – Boligsameiet Knappentoppen 4

Prosjektet ligger på Strømme Gård og prosjektet består av 27 rekkehus og 10 2-mannsboliger, totalt 37 boliger. Prosjektet ble presentert i mai 2018 og per februar 2021 er alle boligene solgt. Siste innflytting 1. kvartal 2021.

Strømme Gård – Boligsameiet Knappentoppen 3

Prosjektet ligger på Strømme Gård og prosjektet består av 10 rekkehus. Prosjektet ble presentert i september 2019 og per februar 2021 er alle boligene solgt. Innflytting planlagt i 2. kvartal 2021.

Lonsåsen Sameie

Lonsåsen ligger i Alver kommune, i nærheten av Knarvik. Lonsåsen Sameiet består av 4 blokker bestående av 74 leiligheter. Byggetrinn 1 består av 38 leiligheter. Prosjektet ble lagt ut for salg mai 2019. Prosjektet selges gjennom Langheiane Utvikling AS, hvor Vestbo eier 50% og Orion Prosjekt AS eier 50%. Per februar 2021 er 27 av 38 av leilighetene solgt i byggetrinn 1 og i byggetrinn 2 er 11 av 36 solgt. Innflytting byggetrinn 1 planlagt 3. kvartal 2021 og 2. byggetrinn 2. kvartal 2022.

Erleveien 20

Prosjektet ligger i Erleveien 20 på Landås. Pr. februar 2021 er alle 41 leilighetene solgt. Innflytting er planlagt 4. kvartal 2022.

PROSJEKTER UNDER PLANLEGGING

Råtopen Sameie

Prosjektet består av 35 rekkehusboliger. Prosjektet er nå gitt rammetillatelse, og forventes klar for salg ila. 2. kvartal 2021.

Storlia Borettslag

Tomten som ligger i Morvik-området, er regulert for utbygging av 32 terrasseleiligheter. Dette er lite hensiktsmessig utnyttelse av tomten, og vi ønsker å endre dette til rekkehusboliger. Dette medfører at tomten må omreguleres og dette arbeidet pågår i samarbeid med b+b Arkitekter AS og Ard Arealplan AS. Vestbo har kjøpt tilleggsarealer av Bergen Tomteselskap for etablering av en rasvoll. 1. gangs behandling av planen forventes ila. 2. kvartal 2021.

Florvåg Utbygging AS

I samarbeid med Stoltz Bolig AS og Haugland Maritim AS har vi under utvikling et boligprosjekt på det gamle silde-mel/sildoljeanlegget på Askøy. Tomten ligger ytterst mot sør langs vestsiden av Florvågøy, med utsikt mot Byfjorden. Opus Bergen AS har utarbeidet reguleringsplanen og Link Signatur AS har utarbeidet et forslag til bebyggelse av tomten. Prosjektet inneholder ca. 170 blokkleiligheter. Reguleringsplanen er nå godkjent. Før prosjektet legges ut for salg må det bl.a. først inngås utbyggingsavtale med Askøy kommune og gjennomføringsavtale for utvidelse av fylkesvegen med Statens vegvesen.



Strømme Gård

Eiendommen ligger mellom de eksisterende boligområdene Strømmesvingen (mot sør) og Vassteigen (mot nord), og er en av byens flotteste tomter. Utviklingen av eiendommen gjennomføres av Vestbo i samarbeid med grunneier. ABO Plan & Arkitektur AS har utarbeidet reguleringsplanen for eiendommen. Reguleringsplanen inneholder ca. 350 nye boliger. Den del av tomten som Vestbo skal bygge ut i samarbeid med grunneier, inneholder (i henhold til illustrasjonsplanen) 244 boliger fordelt på 27 eneboligtomter, 153 rekkehus og 64 blokkleiligheter. Det er etablert et eget utbyggingsselskap, Strømme Gård Utbygging AS (SGU), som skal stå for utbyggingen av området. SGU eies med 50 % av Vestbo og 50 % av grunneierne. Hovedinfrastrukturen med vei, vann og avløp er opparbeidet for hele området. Så langt er 2 felt med eneboligtomter med 23 tomter solgt. I tillegg er Boligsameiene Knappentoppen 1 og Knappentoppen 2, samt Knappentoppen Borettslag - totalt 77 enheter, ferdigstilt. I 2019 ble Boligsameiet Knappentoppen 3 lagt ut for salg, og Knappentoppen 4 ble lagt ut for salg i 2018.

Videre framdrift på Strømme gård er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for Bergen kommune (KPA 2018) ift. hva og hvor mye vi kan få bygge ut.

Rolland Påbygg

Rolland Borettslag planlegger etterinstallasjon av heiser samt bygging av 30 leiligheter som påbygg på eksisterende bygg. Reguleringsplan for prosjektet Rolland påbygg ble godkjent i 2020, men med betydelig reduksjon i antall gjesteparkeringsplasser. Rolland Borettslag har klaget på reduksjonen i antall gjesteparkeringsplasser til Statsforvalteren i Vestland Fylke. Klagesaken er under behandling.

Våge Tomteselskap AS

Vestbo har kjøpt flere eiendommer i området Våge - Hjelteryggen på Sotra. Vi har i samarbeid med flere grunneiere i dette området etablert et samarbeidsselskap Våge Tomteselskap AS. Målet er å få omdisponert området helt eller delvis til utbyggingssområde. Området har et betydelig utbyggingspotensial.

BEDRIFTSMARKEDET

FORVALTNING

Boligforvaltning

Vestbo hadde ved utgangen av 2020 forretningsførsel for 457 boligselskaper og 17.680 boliger, herav utgjorde tilknyttede lag 187 borettslag og boligaksjeselskaper, med til sammen 9.236 boliger. Vestbo har boliger under forvaltning i til sammen 16 kommuner. Foruten Bergen kommune er de øvrige kommunene – Askøy, Bømlo, Etne, Bjørnefjord, Voss, Fitjar, Osterøy, Øygarden, Kvinnherad, Alver, Stord, Vaksdal, Eidfjord, Hol og Vindafjord. i

Vestbo Nytt

Vi sender ut informasjonsskrivet «Vestbo Nytt» til styremedlemmer og varamedlemmer i boligselskaper under vår forvaltning. Her tar vi opp ulik informasjon knyttet til drift av boligselskaper innen økonomi, juridiske spørsmål, pålegg fra offentlige myndigheter, kurs etc. Informasjonsskrivet sendes nå i hovedsak ut per epost, i tillegg til at det publiseres på Vestbos styreportal. «Vestbo Nytt» ble utgitt i 11 nummer i 2020.

Kurs og opplæring for tillitsvalgte

I 2020 ble det gjennomført i alt 9 kurs som ledd i opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper. Totalt har 203 personer deltatt på kurs. På våren ble flere kurs avlyst på grunn av smittefare i forbindelse med Covid-19. Det samme ble høstens planlagte Vestboseminaret på Solstrand. Høsten 2020 gjennomførte vi seks kurs digitalt. Oppslutningen på de digitale kursene har vært bra med ca. 160 deltakere fordelt på seks kurs.

Tema for kveldskursene har blant annet vært innføringskurs for nye styremedlemmer, gjennomføring av generalforsamling og årsmøte, økonomi i boligselskaper, portal og Behandling av søknadssaker og klagesaker/misligholdsaker.

Bomiljø

På grunn av Covid-19 fikk ikke Vestbo gjennomført alle planlagte bomiljøarrangementer i 2020.

Utomhuskonkurransen

I samarbeid med Hageselskapet gjennomfører vi årlig en uhøytidelig utomhuskonkurranse blant Vestbos boligselskaper. Konkurransen ble gjennomført i august og vinnerne var Borettslaget Vestlien Terrasse og Kvernhusleitet Borettslag.

Vestbos miljøtilskudd

Vestbo bevilget i 2020 miljøtilskudd til 5 boligselskaper. Miljøtilskuddet skal være et bidrag som stimulerer bolig- og miljøtiltak i boligselskapet.

TEKNISK RÅDGIVNING

Rehabiliterings-prosjekt og byggeledelse

Ved større rehabiliteringsprosjekter kan teknisk rådgivningsgruppe hos Vestbo ta rollen som prosjektleder og byggherreombud. Vestbo bistår boligselskapene med å engasjere planleggere og entreprenører. I neste fase kan vi trekke veksler på vår årelange erfaring og ta ansvar for byggeledelse av arbeidene som Byggherrens/boligselskapets representant. Med Vestbo på laget får boligselskapene en trygg og en profesjonell medspiller som har boligselskapets interesser for øyet. Vi har meget god erfaring med små og store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter, og har opparbeidet erfaring og kompetanse som er svært nyttig for boligselskapene. I 2020 gjennomførte Vestbo flere større oppdrag på vegne av boligselskaper som vi er forretningsfører for.

VEDLIKEHOLDSPLAN OG BEVAR-HMS

Vedlikeholdsplan (PPV-Planlagt Periodisk Vedlikehold)

Vedlikeholdsplan (PPV) er et viktig styringsverktøy for styret i borettslaget eller sameiet, når det gjelder å ivareta forebyggende vedlikehold på bygningsmassen. Den indikerer på hvilket tidspunkt større vedlikeholdsoppgaver og utskiftninger må forventes, hvilke kostnader dette medfører og hvordan de årlige budsjettene må settes opp for å møte disse kostnadene. I denne tjenesten er det også lagt inn et årlig oppfølgingsmøte med lagene som hjelper styrene med oppfølgingen av planen. Interessen for denne tjenesten har vært god, og vi har nå ca. 50 lag som benytter denne tjenesten.

Bevar - HMS

Det er inngått avtale med ca. 90 boligselskaper som gjelder HMS. Denne avtalen skal i størst mulig grad sikre at styret/laget ikke blir påført noe ansvar knyttet til den

”daglige drift” og ved gjennomføring av vedlikehold og rehabiliteringsarbeider. Vestbo disponerer en øvelseshenger som er spesialbygget for brannøvelser. Det gjør at Vestbo kan være behjelpelig med å arrangere brannøvelser ute i lagene. Dette er ett av mange skadeforebyggende tiltak som skal medvirke til at skader unngås eller begrenses i borettslagene/sameiene forvaltet av Vestbo. Hensikten med tiltaket er å trene opp beboerne til å være trygge på bruken av slokkeutstyret i boligen, den dagen det blir bruk for det.

EIENDOMSDRIFT

Vestbo sitt eget eiendomsservice selskap, Eiendomsservice Vest AS, har levert godt gjennom 2020. Vi ser at å være en totalleverandør av vaktmester-, gartner-, renholds- og håndverkstjenester med høy kvalitet er noe markedet ønsker. Selskapet har gjennom 2020 levert tjenester til både boligselskaper, private og bedriftskunder.

PRIVATMARKEDET

MEDLEMSFORHOLD

Ved utgangen av 2020 hadde Vestbo 27.510 medlemmer. 11.025 av de var boende medlemmer, mens 16.485 var ikke-boende medlemmer.

Det er viktig for Vestbo og ta en aktiv rolle for å tilrettelegge for at flere skal komme seg inn på boligmarkedet. Et viktig bidrag i dette arbeidet er vårt juniormedlemskap. Et juniormedlemskap er fritatt for årlig kontingent frem til fylte 18 år, og kan på sikt bli verdifullt i forbindelse med kjøp av egen bolig.

Overføring av medlemskap

Et medlemskap i Vestbo kan overføres i rett opp- og nedstigende linje, samt til søsken. Antall overføringer utgjorde 259 i 2020. Vestbo har hatt søkelys på å informere medlemmene om muligheten til å overføre medlemskapet til andre familiemedlemmer, i stedet for en eventuell utmelding. Det er viktig å få medlemmene til å forstå at et medlemskap kan benyttes flere ganger, selv om det allerede har vært benyttet til kjøp av bolig. Fra oktober 2020 ble det mulig å overføre medlemskap elektronisk via Min side.

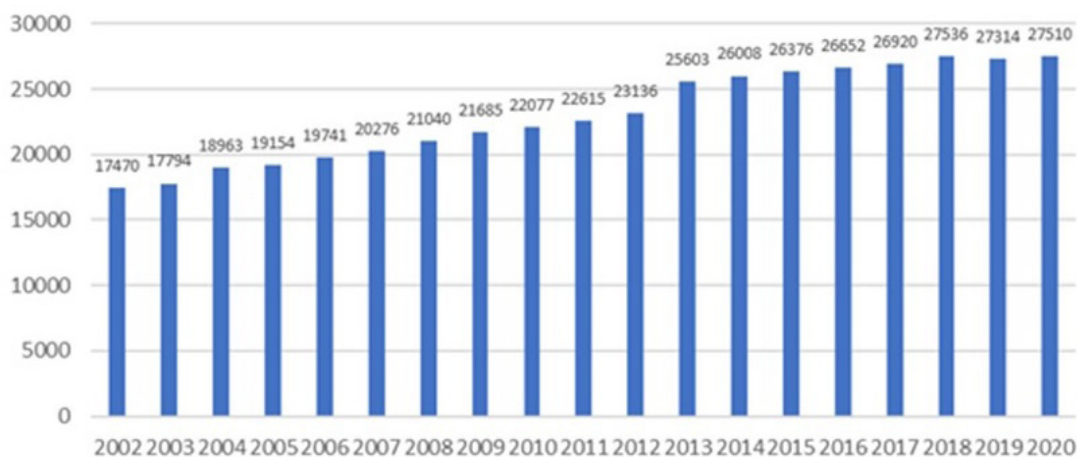
Medlemsfordeler

Hovedformålet for Vestbo er å skaffe medlemmene bolig, men det skal også lønne seg å være medlem, både for de som har dekket sitt boligbehov, men også for de som er medlemmer med tanke på et mulig framtidig behov. Ved å benytte seg av Vestbos medlemsfordeler får man rabatter eller bonus på tjenester og varer. For at medlemmet skal få best utbytte av medlemsfordelene, må medlemskortet aktiveres. Når medlemskortet er aktivert får medlemmet tilgang til bonus på en rekke varer og tjenester. Bonus registreres inn på medlemskortet, og kan når som helst utbetales til medlemmets egen bankkonto. I løpet av 2020 handlet Vestbo-medlemmer varer og tjenester hos våre samarbeidspartnere for i alt 11,3 millioner kroner. Via Vestbo-appen kan medlemmene enkelt holde oversikt over medlemstilbud, elektronisk medlemskort og egen bonussaldo.

Medlemsblad

Medlemsbladet «Velkommen hjem» kom i 2019 ut med 4 nummer. Medlemsbladet har presentert nye prosjekter, bomiljøstoff, aktuelt stoff fra Vestbo og medlemstilbud. I 2019 var sidetallet per nummer i gjennomsnitt 54 sider. Medlemsbladet har et opplag på ca. 24.000. I tillegg publiseres en digital versjon på www.vestbo.no.

Netto utvikling medlemsmasse





Medlemsarrangementer

Vestbo fikk bare gjennomført ett medlemsarrangement i 2020 før spredning av Covid-19 viruset, og begrensninger ble innført. Juletreffesten i Grieghallen ble igjen en suksess for både små og store medlemmer, og rundt 430 personer deltok på juletreffesten.

Forkjøpsrett

Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten, og den blir flittig brukt både på nye og brukte boliger. Gjennom Storbysamarbeidet har vi felles ansiennitet som gjør det mulig for våre medlemmer å benytte Vestbo-medlemskapet til å skaffe seg bolig i Oslo, Stavanger, Trondheim, Bodø, Tromsø, Harstad og Hammerfest. De boligbyggelagene vi har felles ansiennitet med, er i hovedsak student-/ høyskolebyer med attraktive arbeidsplasser. Dette gjør Vestbo-medlemskapet verdifullt for våre medlemmer.

Vi ser en liten økning i antall utlyste boliger på forkjøpsrett med 498 i 2020 mot 494 i 2019. Stadig flere boliger lyses ut på fastpris. I 2020 var 61 % lyst ut på fastpris, mot 53% i 2019. Tilsvarende er boliger utlyst på forhåndsavklaring redusert fra 47 % i 2019 til 39 % i 2020.

Megling

Vestbo tilbyr gjennom Garanti Eiendomsmegling egne eiendomsmegler tjenester, som omsetter alle typer boliger. Våre kontorer i Bergen sentrum og på Landås har levert gode resultater med fornøyde kunder, som har vært både kjøpere og selgere av boliger gjennom 2020.

REGNSKAP

2020 har vært et spesielt år med Covid-19. Selv om hverken morselskapet eller konsernet er spesielt hardt rammet av epidemien eller dens konsekvenser har det påvirket noen deler av virksomheten gjennom året. I perioder har det vært mindre aktivitet enn normalt, spesielt når det gjelder tekniske tjenester både til ny-prosjekter og rehabiliteringer. Vi har dermed noe lavere inntekter her, samtidig har det vært mindre kostnader til reiser, kurs, og andre aktiviteter.

Vestbo fikk i 2020 et underskudd i morselskapet på kr. 4.851.900, - mot et overskudd på kr. 31.506.852, - i 2019. Styret foreslår at årsoverskuddet disponeres som følger: Overføres fra annen egenkapital, kr. 4.851.900, -. Styret anser regnskapet med tilhørende noter og kontantstrømoppstilling for å gi et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling ved årsskiftet.

Selskapet har noe lavere inntekter som følge av mindre aktivitet med færre boligprosjekter under bygging. Det er nå få usolgte boliger/hytter i prosjektene. Avsetninger og nedskrivninger i prosjektbeholdningen gjør at resultat av prosjekter er negativt med kr 3,2 millioner mot et overskudd i 2019 på kr. 1,2 millioner. Mens en i 2019 hadde et overskudd fra drift og salg av utleieboliger på kr 3,5 millioner, var det i 2020 et underskudd på kr 1,0 million. Andre driftsinntekter er dermed redusert fra kr 17,3 millioner i 2019, til kr 12,5 millioner i 2020.

Kontingentinntektene er stabile på kr. 7,4 millioner. Prosjektinntekter er gått ned fra kr. 14,8 millioner til kr. 13,7 millioner. Dette på grunn av lavere aktivitetsnivå, både i forhold til ny-prosjekter, og vedlikehold i boligselskapene. Forretningsførsel er økt fra kr. 27,1 millioner til kr. 27,9 millioner. Dette på grunn av flere kunder, samt normal prisøkning. Provisjoner fra boligsalg er redusert fra kr. 11,2 millioner til kr. 10,9 millioner.

Kostnader i prosjektene er redusert i likhet med det lavere aktivitetsnivået. Det er noe usikkerhet knyttet til prosjektene. I den forbindelse har selskapet økt avsetningene noe. Styret mener selskapets avsetninger er tilstrekkelig i forhold til denne usikkerheten.

Selskapet har i 2020 netto finansinntekter på kr -1,3 millioner, mot kr 23,8 millioner i 2019. Reduksjonen skyldes i all hovedsak gevinst etter salg av Håsteinsgate 9 AS til nystiftet borettslag i 2019, samt en avsetning på fordringer i selskaper med byggeprosjekter på kr 11,1 millioner i 2020. I løpet av 2020 er ytterligere 14 av leilighetene i Kristofer Jansonsvei 55-71 brl solgt. Til sammen er da 86 av 98 leiligheter solgt. På samme måte er det i 2020 solgt til sammen 11 av 83 leiligheter i Håsteinsgate 9 brl. De resterende leilighetene vil bli solgt til medlemmene etter hvert som leieforholdene opphører.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på kr. 730,7 millioner, mot kr. 741,3 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2020 var 67,8 % mot 67,4 % pr 31.12.2019. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Selskapet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2020 på kr. 53,8 millioner, mot kr. 154,9 millioner pr 31.12.2019. Likviditetsbeholdningen anses som godt tilpasset selskapets behov.

Kontantstrømanalysen for morselskapet viser en stor reduksjon i likviditetsbeholdningen. Dette skyldes for en stor grad at likviditetsbeholdningen var spesielt stor 31/12-2019. Dette kommer frem i posten «Endring i andre tidsavgrensningsposter». Netto utlån har økt betydelig i år og skyldes i stor grad lån til datterselskapene Strømme Gård Utbygging AS og Breivik Brygge AS i forbindelse med oppstart av byggeprosjekter.

For konsernet ga 2020 et overskudd på kr 37.663.199, - mot et overskudd på kr. 122.381.051, - i 2019. Både 2020 og 2019 resultatet er påvirket av salg av andeler i borettslagene Kristofer Jansonsvei og Håsteinsgate 9, kr 35 millioner i 2020 og kr 103 millioner i 2019. Dette er også årsaken til den store forskjellen i resultat mellom morselskap og konsern for begge årene. Disse transaksjonene medførte en gevinst i morselskapet på i overkant av kr 18 millioner i 2019, og tilnærmet 0 effekt i 2020. Etter hvert som leilighetene selges, vil denne gevinsten få resultat effekt for konsernet. I 2020 ble 25 av disse leilighetene solgt, 14 i Kristofer Jansonsvei og 11 i Håsteinsgate 9. Resultat for de resterende andelene vil først komme inn i konsernselskapet når andelene selges. Disse vil bli solgt etter hvert som løpende leieforhold avvikles.

Konsernet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2020 på kr. 142,1 millioner, mot kr. 242,0 millioner pr 31.12.2019. Styret anser likviditetssituasjonen i konsernet som godt tilpasset selskapets behov. Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2020 var 38,8 % mot 41,7% pr 31.12.2019. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Kontantstrømanalysen for konsernet viser en stor reduksjon i likviditetsbeholdningen. Dette skyldes at en hadde en unaturlig stor likviditetsbeholdning 31/12-2019 som følge av salg av mange utleieboliger i 2019. Denne ekstra likviditeten er i 2020 i større grad brukt i selskaper med prosjekter. Konsernet har dermed ledige likviditetsreserver i ubenyttede byggelån i de samme selskapene. Prosjektbeholdningen for konsernet viser en stor økning som følge av oppstarten av nye byggeprosjekter i datterselskapene Landåstorget Bolig AS, Breivik Brygge AS og Langheiane Utvikling AS. Utbruddet av Covid-19 kan medføre en mulig langvarig reduksjon av aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien. Dette vil kunne medføre

utsettelse både i pågående og fremtidige prosjekter. Dette vil dermed kunne medføre at verdien på eiendommer og prosjekter kan bli redusert. På tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet er det vanskelig å forutsi det fulle omfang, konsekvenser og tidsutstrekning for Covid-19 pandemiens driftsmessige og økonomiske innvirkning for Vestbo. Vestbo har i dag en god finansiell stilling. Selskapet overvåker nøye virkningen av det pågående Covid-19 utbruddet, og vil iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på de økonomiske resultatene.

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede.

DATTERSELSKAPER

Vestbo er organisert som Konsern, med i alt 23 aksjeselskap, i tillegg til selve boligbyggelaget. Selskapene er direkte eid av boligbyggelaget eller gjennom datterselskaper.

Datterselskapenes oppgave er å virkeliggjøre de overordnede målsettinger som er fastsatt av konsernstyret. Fullstendig oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper kommer frem av note 6 i regnskapet.

ANDRE FORHOLD

PERSONALE

Ved årsskiftet hadde Vestbo konsernet totalt 104 ansatte (101 årsverk). Av disse var 42 personer (41,8 årsverk) ansatt i morselskapet, og resten ansatt i ulike heleide datterselskap.

Sykefraværet gikk opp fra 4,73 % i 2019 til 5,48 % i 2020. Dette skyldes flere tilfeller av langtidssykefravær gjennom året. Vestbo er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær, samt at bedriften holder søkelys på at tilrettelegging og tilpassning etter behov.

Det har ikke vært skader/ulykker i selskapet i løpet av året. Styret har ikke kunnet registrere at bedriften driver virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

LIKESTILLINGS- OG ANTIDISKRIMINERINGSARBEIDET

Vestbo tilstreber å ha kjønnsmessig balanse ved nyansettelser og blant de tillitsvalgte i bedriften.

Hovedstyret til Vestbo består av 9 medlemmer, 5 kvinner og 4 menn. Valgkomiteén består av 1 kvinne og 3 menn.

Av morselskapets 42 ansatte er 21 kvinner og 21 menn. Selskapets leder- og mellomledergruppe består av 8 personer, 2 kvinner og 6 menn.

Bedriften vil i den grad det er mulig, søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i bedriften. Bedriften har en rekrutterings- og personalpolitikk som skal sikre like muligheter og rettigheter, og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

MILJØ OG SAMFUNNSANSVAR

Vestbo BBL er en medlemsorganisasjon. Vår viktigste oppgave er å bygge og forvalte boliger for våre medlemmer. Vi ønsker å bidra til fremtidsrettede og gode bomiljøer. Vi skaper trygghet for at eiendommene blir ivaretatt og ønsker å aktiv bistå boligselskaper til å skape et bærekraftig miljø for beboerne. Dette gjør vi gjennom å bygge gode miljøvennlige boliger, god forvaltning og medlemsaktiviteter. Vi henviser til de ulike tjenesteområdenes egne kapitler i årsberetningen for detaljer om hvordan vi gjør dette.

Vestbo har vedtatt etiske retningslinjer i samsvar med NBBL sine etiske retningslinjer. Disse fastslår at vi skal opptre etisk ved forretningsmessig drift, arbeide for en bærekraftig utvikling og ellers forholde oss til samfunnets normer og regler.

For å synliggjøre en bedrifts samfunnsansvar, er forutsetningen at bedriften makter å skape lønnsomhet over tid og etterlever alle lover og forskrifter. Det er også en forutsetning at bedriften har et best mulig forhold til sine medarbeidere, har et verdigrunnlag som etterlevs og betyr noe for de ansatte, samt har de beste relasjoner til sine medlemmer, kunder, leverandører og samarbeidspartnere. Vestbo BBL forsøker å oppnå dette gjennom et aktivt samarbeid mellom styre, ledelse, medarbeidere og medlemmene.

Når det gjelder våre byggeplasser utarbeides det alltid – enten av oss eller engasjerte konsulenter – en overordnet SHA-plan (Sikkerhet, Helse, Arbeidsmiljø) hvor det er foretatt en sikkerhetsanalyse av det/de arbeidene som skal utføres. Denne overordnede planen følges vanligvis opp av en av våre byggeledere/byggekontrollører. I tillegg har den enkelte entreprenør et eget HMS (Helse, miljø, sikkerhet) ansvar for sine - og evt. underentreprenørers - arbeidstakere. Det gjennomføres også systematiske vernerunder på byggeplassen med referat.



UTSIKTENE FOR 2021

Bergen, 16. mars 2021

Selv etter ett år med Covid-19 ser vi at folk er opptatt av sine boliger. Vi har endret våre reisevaner og vi kan se på makroøkonomiske tall at flere har brukt mer penger på sine hjem. Løsninger med hjemmekontor blir mer vanlig, og selv om det ikke nødvendigvis blir en fast løsning, vil det være viktig for Vestbo og ta dette med seg inn i sin planlegging av større prosjekter.

Å skape tidsriktige boliger med ulike boformer hvor bærekraft og bomiljø står i fokus er et arbeid som fortsetter med full styrke også i 2021. Vi ser behovet for å investere i nye tomteland slik at vi opprettholder formålet med å skaffe boliger.

Aktiv rådgivning og tilrettelegging for våre kunder er viktig for oss. Nye løsninger for gjennomføring av digitale møter samt rådgivning om bærekraft i eksisterende bygningsmasser vil bli videreutviklet i 2021.

Digitalisering fortsetter i 2021 men digitalisering er ikke det viktigste i seg selv. Hvordan vi utnytter mulighetene den fjerde industrielle revolusjon gir oss er viktig. Det blir skapt forventninger i samfunnet på hvordan tjenester, produkter og tilgjengelighet skal være. Her skal Vestbo ligge i front med å ta i bruk disse verktøyene på vår måte. Vestbo skal være endringsorientert basert på kundenes/medlemmenes premisser og levere kvalitet. Omstilling og nysgjerrighet skal prege oss.

Vestbo feirer 75 års jubileum i 2021. En viktig milepæl som bekrefter at det har vært jobbet godt i mange år og at selskapet er relevant for våre medlemmer og eiere. Slik situasjonen ser ut grunnet Covid-19 vil det ikke bli gjennomført en stor markering, men vi vil heller ferie jubileet med å fortsatt videreutvikle oss og tilby nye produkter og tjenester til våre medlemmer og kunder.



Jørgen Pedersen
Adm. direktør



Tore Fyllingen
Styreleder



Oddrun Samdal
Nestleder



Per Fredrik Jordan
Styremedlem



Berit Bachen Dahle
Styremedlem



Bjørn-Frode Schjelderup
Styremedlem



Gro Marit Greve
Styremedlem



Sissel Urdal
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP

KONSERN

2020	2019		Note	2020	2019
		Driftsinntekter			
		Salgsinntekt			
7 388 350	7 208 729	Kontingenter		7 388 350	7 208 729
13 746 760	14 783 029	Prosjektinntekter		63 475 659	61 935 754
27 892 535	27 127 934	Forretningsførsel		24 730 963	23 875 057
10 933 120	11 203 851	Provisjoner boligsalg		47 716 271	38 102 631
1 880 138	47 795 046	Salg av boligprosjekter	3	189 958 287	83 357 462
12 461 528	17 276 594	Andre driftsinntekter		13 438 370	17 561 213
0	0	Leieinntekter		19 973 198	24 975 025
74 302 431	125 395 183	Sum driftsinntekter		366 681 099	257 015 871
		Driftskostnader			
5 115 292	46 539 898	Prosjektkostnader	3	202 285 230	81 318 074
0	0	Varekostnad		10 513 851	8 148 159
49 324 520	46 424 993	Lønnskostnad	8,9	93 381 756	86 732 865
975 554	768 452	Avskrivning	4	8 597 841	8 168 194
20 670 739	22 230 318	Annen driftskostnad	9	55 082 769	57 197 930
76 086 105	115 963 661	Sum driftskostnader		369 861 446	241 565 222
-1 783 674	9 431 522	Driftsresultat		-3 180 348	15 450 649
		Finansinntekter og finanskostnader			
1 746 733	1 113 529	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	-2 195 118	-676 160
9 400 976	24 092 841	Annen finansinntekt	10	50 313 332	116 890 647
11 100 000	1 050 000	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
1 387 384	305 415	Annen finanskostnad	10	5 037 403	5 540 465
-1 339 675	23 850 955	Netto finansposter		43 080 811	110 674 022
-3 123 349	33 282 477	Ordinært resultat før skattekostnad		39 900 464	126 124 671
1 728 551	1 775 625	Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 237 264	3 743 620
-4 851 900	31 506 852	Årsresultat		37 663 199	122 381 051
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser		37 485 473	122 285 688
		Minoritetsinteresser		177 726	95 363
		Overføringer og disponeringer			
-4 851 900	31 506 852	Overføringer annen egenkapital	2		
-4 851 900	31 506 852	Sum disponert			

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP

KONSERN

2020	2019		Note	2020	2019
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
3 612 762	2 101 998	Utsatt skattefordel	11	0	0
3 612 762	2 101 998	Sum immaterielle eiendeler		0	0
		<i>Varige driftsmidler</i>			
2 133 474	2 223 282	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	146 154 479	163 610 923
882 226	1 063 952	Maskiner og anlegg	4	5 128 188	5 532 797
2 024 439	1 851 379	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	7 060 850	5 807 625
5 040 139	5 138 613	Sum varige driftsmidler		158 343 517	174 951 345
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
75 688 120	78 738 120	Investeringer i datterselskap	6	0	0
1 605 500	1 605 500	Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 962 924	6 589 938
5 705 040	5 705 040	Investeringer i aksjer og andeler		5 709 340	5 709 340
65 137 568	77 394 585	Utlån langsiktig	7,14	107 472 203	88 640 730
148 136 228	163 443 245	Sum finansielle anleggsmidler		120 144 466	100 940 008
156 789 129	170 683 856	Sum anleggsmidler		278 487 983	275 891 353
		Omløpsmidler			
77 961 630	79 975 083	Prosjekter	3,5	528 301 304	270 116 543
		<i>Fordringer</i>			
2 747 390	3 624 671	Kundefordringer		8 910 451	7 663 093
47 639 867	61 678 589	Andre fordringer	17	62 092 152	52 256 587
391 727 998	270 483 617	Utlån kortsiktig	7,14	326 107 455	313 932 784
442 115 255	335 786 877	Sum fordringer		397 110 058	373 852 465
53 820 678	154 881 050	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,13	142 144 721	241 981 901
573 897 563	570 643 010	Sum omløpsmidler		1 067 556 082	885 950 908
730 686 692	741 326 866	Sum eiendeler		1 346 044 066	1 161 842 261
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
14 084 424	13 533 424	Selskapskapital	2	14 084 424	13 533 424
14 084 424	13 533 424	Sum innskutt egenkapital		14 084 424	13 533 424
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
481 340 148	486 192 046	Annen egenkapital	2	503 366 628	465 881 156
481 340 148	486 192 046	Sum opptjent egenkapital		503 366 628	465 881 156
0	0	Minoritetsinteresser		4 813 382	4 635 655
495 424 572	499 725 470	Sum egenkapital		522 264 434	484 050 235

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP

KONSERN

2020	2019		Note	2020	2019
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
9 288 475	8 085 893	Pensjonsforpliktelser	8	9 848 927	8 759 534
0	0	Utsatt skatt	11	2 965 173	4 897 329
9 288 475	8 085 893	Sum avsetning for forpliktelser		12 814 100	13 656 863
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	113 392 459	118 288 089
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		1 393 308	0
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		114 785 767	118 288 089
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
20 000 000	20 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	119 920 703	40 479 550
5 780 645	8 404 357	Leverandørgjeld		54 156 552	21 439 828
3 220 746	928 460	Betalbar skatt	11	4 075 407	2 009 495
8 813 455	7 431 913	Skyldige offentlige avgifter	12	14 971 661	11 013 517
152 144 015	163 126 123	Innlån kortsiktig	5,7	382 872 530	352 684 416
36 014 784	33 624 650	Annen kortsiktig gjeld	16	120 182 912	118 220 268
225 973 645	233 515 503	Sum kortsiktig gjeld		696 179 764	545 847 074
235 262 120	241 601 396	Sum gjeld		823 779 631	677 792 026
730 686 692	741 326 866	Sum egenkapital og gjeld		1 346 044 066	1 161 842 261

31. desember 2020
Bergen, 16. mars 2021



Jørgen Pedersen
Adm. direktør



Tore Fyllingen
Styreleder



Oddrun Samdal
Nestleder



Per Fredrik Jordan
Styremedlem



Berit Bachen Dahle
Styremedlem



Bjørn-Frode Schjelderup
Styremedlem



Gro Marit Greve
Styremedlem



Sissel Urdal
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

	VESTBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	-3 123 349	33 282 477	39 900 462	122 381 051
Periodens betalte skatt	-947 029	-5 604 712	-3 605 470	-6 282 018
Ordinære avskrivninger	975 554	768 452	8 597 841	8 168 194
Tilbakeføring gev. v/salg av anleggsmidler	-1 604 971	-1 114 484	-1 604 971	-1 114 484
Endring i prosjekter	-3 101 839	51 105 968	-245 253 404	-52 570 407
Endring i leverandørgjeld	-2 623 712	-954 374	32 716 724	6 878 123
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og datterselskap	0	0	2 195 118	676 160
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	-15 261 916	0	0
Tilbakefører avsetning til tap på andre investeringer	11 100 000	1 050 000	0	0
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordn.	1 202 582	15 007	1 089 393	-138 950
Netto endring i innlån/utlån	-119 969 472	-58 247 110	-818 030	-9 087 604
Endring i andre tidsavgrensningsposter	15 752 972	133 365 905	-6 245 820	60 773 288
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-102 339 264	138 405 213	-173 028 157	129 683 353
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 740 487	1 250 000	1 740 487	1 250 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 012 595	-856 900	-3 646 034	-13 428 608
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	0	-2 731 000	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	0	0	0	0
Utbetalinger vedrørende andre investeringer	0	0	0	0
Innbetalinger vedrørende andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	727 892	-2 337 900	-1 905 547	-12 178 608
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	-4 895 630	-3 893 924
Endring av kortsiktig rentebærende gjeld	0	-20 000 000	79 441 153	-7 522 645
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	0	0	0	0
Inn-/utbetalinger av egenkapital	551 000	560 000	551 000	560 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	551 000	-19 440 000	75 096 523	-10 856 569
Valutakursendringer, kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-101 060 372	116 627 313	-99 837 181	106 648 176
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	154 881 050	38 253 737	241 981 902	135 333 726
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	53 820 678	154 881 050	142 144 721	241 981 902

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og norsk god regnskapspraksis for øvrige foretak.-

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel mellom 20% og 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP I SELSKAPSREGNSKAPET

Datterselskaper og de tilknyttede selskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapspraksis. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskaper er inntektsført i året etter at det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidrag andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

PERIODISERING - INNTEKTSFØRING/ KOSTNADSFØRING

Meglerhonorar og forretningsførerhonorar inntektsføres når tjenesten er levert. Prosjektene behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Renter og provisjoner tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader, i tråd med de generelle regnskapsprinsipper i regnskapsloven.

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i selskapets balanse. Opptjente ikke betalte inntekter inntektsføres og føres opp som et tilgodehavende i balansen. Andre inntekter inntektsføres når varen leveres eller tjenesten ytes.

PROSJEKTER

Prosjekter behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Forventet tap på prosjekter kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres i takt med overleveringen av ferdigstilte boliger og tomter. Beholdning prosjekt per 31.12. bokføres som varelager.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke ventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

PENSJONER

Selskapet har to ulike pensjonsordninger. En lukket ytelsesbasert ordning og en innskuddsbasert som gjelder for alle nyansettelser. Ved regnskapsføring av den ytelsesbaserte pensjonsordningen er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik.

Den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres ved at betalt pensjonspremie kostnadsføres løpende.

Selskapet har i tillegg avtalefestet pensjonsavtale (AFP) for de ansatte. Den AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger i dag ikke tilstrekkelig beregningsgrunnlag for å estimere pensjonsforpliktelsen i denne ordningen, og det er derfor ikke bokført noe estimat for denne forpliktelsen i balansen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan utnyttes. I tillegg betaler morselskapet formuesskatt til staten.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

UTLÅN OG GARANTIER

Utlån bokføres til amortisert kost på etableringstidspunktet. I amortisert kost inngår utlånets hovedstol, gebyrer og eventuelle direkte kostnader.

Renteinntekter inntektsføres etter effektiv rentes metode. Den effektive rentesatsen er den renten som neddiskonterer lånets kontantstrømmer over forventet løpetid til lånets amortiserte kost på etableringstidspunktet. Effektiv rentes metode innebærer også at det foretas inntektsføring av renter av engasjement som er nedskrevet. For slike lån inntektsføres internrenten på etableringstidspunktet korrigert for renteendringer frem til tidspunktet for nedskrivning. Det inntektsføres renter basert på lånets nedskrevne verdi.

Nedskrivning for tap foretas når det foreligger objektive bevis for at et utlån eller en gruppe av utlån har verdifall. Nedskrivningen beregnes som forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av estimerte fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med effektiv rente.

I resultatregnskapet består posten tap på utlån og garantier av konstaterte tap, endringer i nedskrivninger på lån og avsetninger på garantier, samt inngang på tidligere avskrevne fordringer.

Tap på utlån og garantier er basert på en gjennomgang av selskapets utlåns- og garantiportefølje etter Finanstilsynets regler for verdsettelse av engasjementer. Selskapet foretar ved utgangen av hvert kvartal en konkret fastsettelse av tap på utlån og garantier. Misligholdte og tapsutsatte engasjementer følges opp med løpende vurderinger.

MISLIGHOLDTE LÅN

Tapsutsatte engasjementer hvor det er åpnet konkurs- eller gjeldsforhandlinger, iverksatt rettslig inkasso, utpanting er foretatt, utlegg er tatt eller hvor andre forhold som svikt i likviditet eller soliditet eller brudd på øvrige klausuler i låneavtaler med selskapet, defineres som misligholdte.

KONSTATERTE TAP

Ved konkurs, akkord som er stadfestet, utleggsforretning ikke har ført frem eller ved rettskraftig dom bokfører selskapet engasjementer som er rammet av slike forhold som konstaterte tap. Dette gjelder også i de tilfeller selskapet på annen måte har innstilt inndrivelse eller gitt avkall på deler av eller hele engasjementer.

KLIENTMIDLER EIENDOMSMEGLING

I henhold til forskrift for eiendomsmegling er klientmidler og klientansvar/gjeld til kunder presentert netto i regnskapet.





Vestbo BBL

Postboks 1947 Nordnes, 5817 Bergen | Besøksadresse: Strandgaten 196
Avd. Sunnhordland | Postboks 316 | 5402 Stord
Tlf: 55 30 96 00 | post@vestbo.no
www.vestbo.no