



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 198 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSBYEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	540 082	451 271
Sum kostnader		540 082	451 271
Driftsresultat		-540 082	-451 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289 135	342 615
Sum finansinntekter		289 135	342 615
Annen finanskostnad		13	41
Sum finanskostnader		13	41
Netto finans		289 122	342 574
Resultat før skattekostnad		-250 960	-108 697
Skattekostnad på resultat	4	-55 211	-23 913
Årsresultat		-195 749	-84 784
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-195 749	-84 784
Totalresultat		-195 749	-84 784
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-195 749	-84 784
Sum overføringer og disponeringer		-195 749	-84 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	666 664	611 453
Sum immaterielle eiendeler		666 664	611 453
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	41 990	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		71 990	50 000
Sum anleggsmidler		738 654	661 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	34 980 697	34 945 887
Andre kortsiktige fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 042 213	7 275 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 042 213	7 275 344
Sum omløpsmidler		42 022 910	42 221 232
SUM EIENDELER		42 761 564	42 882 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	180 000	180 000
Overkurs	8	44 865 000	44 865 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital	8	45 045 000	45 045 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		2 358 064	2 162 315
Sum opptjent egenkapital		-2 358 064	-2 162 315
Sum egenkapital	8	42 686 936	42 882 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		74 629	
Sum kortsiktig gjeld		74 629	
Sum gjeld		74 629	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 761 564	42 882 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403301

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 198 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSBYEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 922 198 667
VERFTSBYEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	540 082	451 271
Sum kostnader		540 082	451 271
Driftsresultat		-540 082	-451 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289 135	342 615
Sum finansinntekter		289 135	342 615
Annen finanskostnad		13	41
Sum finanskostnader		13	41
Netto finans		289 122	342 574
Resultat før skattekostnad		-250 960	-108 697
Skattekostnad på resultat	4	-55 211	-23 913
Årsresultat		-195 749	-84 784
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-195 749	-84 784
Totalresultat		-195 749	-84 784
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-195 749	-84 784
Sum overføringer og disponeringer		-195 749	-84 784



Organisasjonsnr: 922 198 667
VERFTSBYEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2025	2024
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	666 664	611 453
Sum immaterielle eiendeler		666 664	611 453

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap		30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	41 990	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		71 990	50 000

Sum anleggsmidler		738 654	661 453
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6	34 980 697	34 945 887
-----------	---	------------	------------

Andre kortsiktige fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5		
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	7 042 213	7 275 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 042 213	7 275 344

Sum omløpsmidler		42 022 910	42 221 232
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		42 761 564	42 882 685
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	180 000	180 000
Overkurs	8	44 865 000	44 865 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital	8	45 045 000	45 045 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		
Udekket tap		2 358 064	2 162 315
Sum opptjent egenkapital		-2 358 064	-2 162 315



Sum egenkapital	8	42 686 936	42 882 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		74 629	
Sum kortsiktig gjeld		74 629	
Sum gjeld		74 629	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 761 564	42 882 685



Organisasjonsnr: 922 198 667
VERFTSBYEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Verftsbyen Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verftsbyen Bolig AS som viser et underskudd på kr 195 749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Unic Revisjon AS

Oslo, 26. april 2026


Gunnar Skaarbrevik
statsautorisert revisor



Verftsbyen Bolig AS

Årsrapport for 2025

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Verftsbyen Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	2, 3	540 082	451 271
Sum driftskostnader		<u>540 082</u>	<u>451 271</u>
Driftsresultat		<u>-540 082</u>	<u>-451 271</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289 135	342 615
Annen finanskostnad		13	41
Resultat av finansposter		<u>289 122</u>	<u>342 574</u>
Resultat før skattekostnad		-250 960	-108 697
Skattekostnad på resultat	4	-55 211	-23 913
Resultat		<u>-195 749</u>	<u>-84 784</u>
Årsresultat		<u>-195 749</u>	<u>-84 784</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-195 749	-84 784
Sum overføringer		<u>-195 749</u>	<u>-84 784</u>



Balanse

Verftsbyen Bolig AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Utsatt skattefordel	4	666 664	611 453
Sum immaterielle eiendeler		<u>666 664</u>	<u>611 453</u>
Investeringer i tilknyttet selskap		30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 5		41 990	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>71 990</u>	<u>50 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>738 654</u>	<u>661 453</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	34 980 697	34 945 887
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 042 213	7 275 344
Sum omløpsmidler		<u>42 022 910</u>	<u>42 221 232</u>
Sum eiendeler		<u>42 761 564</u>	<u>42 882 685</u>



Balanse

Verftsbyen Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	180 000	180 000
Overkurs	8	44 865 000	44 865 000
Sum innskutt egenkapital	8	<u>45 045 000</u>	<u>45 045 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 358 064	-2 162 315
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 358 064</u>	<u>-2 162 315</u>
Sum egenkapital	8	<u>42 686 936</u>	<u>42 882 685</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		74 629	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>74 629</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>74 629</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>42 761 564</u>	<u>42 882 685</u>

Oslo, 05.03.2026
Styret i Verftsbyen Bolig AS

Jon Aage Sørensen
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem

Jon Eirik Sørensen
styremedlem



Verftsbyen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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 bli nyttegjort.

Note 2 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Verftsbyen Bolig AS

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2025. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2025 på kr 24 750 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Verftsbyen Bolig AS

Note 4 Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-55 211	-23 913
Skattekostnad ordinært resultat	-55 211	-23 913
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-250 960	-108 697
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-2 058 455
Skattepliktig inntekt	-250 960	-2 167 152
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-250 960	-108 697
Beregnet skatt av resultat før skatt	-55 211	-23 913
Sum	-55 211	-23 913
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varebeholdning	12 848 110	12 848 110	0
Sum	12 848 110	12 848 110	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 878 402	-15 627 442	250 960
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 030 291	-2 779 331	250 960
Utsatt skattefordel (22 %)	-666 664	-611 453	55 211

Note 5 Fordring og gjeld

	2025	2024
Fordring på selskap i samme konsern	41 990	20 000

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2025	2024
Tomt	0	0
Varer i arbeid	34 980 697	34 945 887
Balansført verdi pr. 31.12	34 980 697	34 945 887

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Verftsbyen Bolig AS

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2025	180 000	44 865 000	-2 162 315	42 882 685
Årets resultat	0	0	-195 749	-195 749
Egenkapital 31.12.2025	180 000	44 865 000	-2 358 064	42 686 936