



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 628 047
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Margrethe Jørgensens vei 19
9406 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 002 932	37 215 610
Sum inntekter		35 002 932	37 215 610
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 727 111	9 193 265
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		41 343 061
Annen driftskostnad	2	6 023 224	6 486 507
Sum kostnader		13 750 336	57 022 833
Driftsresultat		21 252 596	-19 807 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 221 304	781 307
Sum finansinntekter		1 221 304	781 307
Annen rentekostnad		11 631 106	11 263 743
Sum finanskostnader		11 631 106	11 263 743
Netto finans		-10 409 801	-10 482 436
Ordinært resultat før skattekostnad		10 842 795	-30 289 658
Skattekostnad på resultat	3	2 380 378	-6 663 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 462 417	-23 625 858
Årsresultat	4	8 462 417	-23 625 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 462 417	-23 625 858
Totalresultat		8 462 417	-23 625 858
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 462 417	-23 625 858
Sum overføringer og disponeringer		8 462 417	-23 625 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 3		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	463 010 374	367 142 267
Anlegg under utførelse		42 427 803	33 677 427
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	19 838	45 043
Sum varige driftsmidler		505 458 016	400 864 737
Sum anleggsmidler		505 458 016	400 864 737
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		236 001	218 915
Andre kortsiktige fordringer		1 715 784	5 756 092
Konsernfordringer	5		2 825 057
Sum fordringer		1 951 785	8 800 064
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 502 171	1 669 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 502 171	1 669 775
Sum omløpsmidler		6 453 956	10 469 839
SUM EIENDELER		511 911 972	411 334 576

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	159 665 000	99 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Annen innskutt egenkapital	4	50 000 000	
Sum innskutt egenkapital		211 318 000	101 318 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	37 879 283	29 416 866
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		37 879 283	29 416 866
Sum egenkapital		249 197 283	130 734 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 171 244	1 728 498
Sum avsetninger for forpliktelser		3 171 244	1 728 498
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	237 850 000	251 250 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		237 850 000	251 250 000
Sum langsiktig gjeld		241 021 244	252 978 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	19 022 010	11 746 846
Betalbar skatt	3	937 632	2 096 542
Skyldig offentlige avgifter			36 782
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	35 950	10 542 444
Annen kortsiktig gjeld		1 697 853	3 198 597
Sum kortsiktig gjeld		21 693 445	27 621 212
Sum gjeld		262 714 689	280 599 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 911 972	411 334 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 339128

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 628 047
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Margrethe Jørgensens vei 19
9406 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 20.03.2025



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 002 932	37 215 610
Sum inntekter		35 002 932	37 215 610
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 727 111	9 193 265
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		41 343 061
Annen driftskostnad	2	6 023 224	6 486 507
Sum kostnader		13 750 336	57 022 833
Driftsresultat		21 252 596	-19 807 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 221 304	781 307
Sum finansinntekter		1 221 304	781 307
Annen rentekostnad		11 631 106	11 263 743
Sum finanskostnader		11 631 106	11 263 743
Netto finans		-10 409 801	-10 482 436
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	10 842 795	-30 289 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 380 378	-6 663 800
Årsresultat	4	8 462 417	-23 625 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 462 417	-23 625 858
Totalresultat		8 462 417	-23 625 858
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 462 417	-23 625 858
Sum overføringer og disponeringer		8 462 417	-23 625 858



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 3		
Goodwill	1		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	463 010 374	367 142 267
Anlegg under utførelse		42 427 803	33 677 427
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 5	19 838	45 043
Sum varige driftsmidler		505 458 016	400 864 737

Sum anleggsmidler

505 458 016 **400 864 737**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		236 001	218 915
Andre kortsiktige fordringer		1 715 784	5 756 092
Konsernfordringer	5		2 825 057
Sum fordringer		1 951 785	8 800 064

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 502 171	1 669 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 502 171	1 669 775

Sum omløpsmidler

6 453 956 **10 469 839**

SUM EIENDELER

511 911 972 **411 334 576**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	159 665 000	99 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000



Annen innskutt egenkapital	4	50 000 000	
Sum innskutt egenkapital		211 318 000	101 318 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	37 879 283	29 416 866
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		37 879 283	29 416 866
Sum egenkapital		249 197 283	130 734 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 171 244	1 728 498
Sum avsetninger for forpliktelse		3 171 244	1 728 498
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	237 850 000	251 250 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		237 850 000	251 250 000
Sum langsiktig gjeld		241 021 244	252 978 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	19 022 010	11 746 846
Betalbar skatt	3	937 632	2 096 542
Skyldig offentlige avgifter			36 782
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	35 950	10 542 444
Annen kortsiktig gjeld		1 697 853	3 198 597
Sum kortsiktig gjeld		21 693 445	27 621 212
Sum gjeld		262 714 689	280 599 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 911 972	411 334 576



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



RESULTATREGNSKAP

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		35 002 932	37 215 610
Sum driftsinntekter		35 002 932	37 215 610
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 727 111	9 193 265
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	41 343 061
Annen driftskostnad	2	6 023 224	6 486 507
Sum driftskostnader		13 750 336	57 022 833
Driftsresultat		21 252 596	-19 807 223
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 221 304	781 307
Annen rentekostnad		11 631 106	11 263 743
Resultat av finansposter		-10 409 801	-10 482 436
Resultat før skattekostnad		10 842 795	-30 289 658
Skattekostnad på resultat	3	2 380 378	-6 663 800
Resultat		8 462 417	-23 625 858
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	8 462 417	-23 625 858
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 462 417	-23 625 858
Sum overføringer		8 462 417	-23 625 858

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	463 010 374	367 142 267
Anlegg under utførelse		42 427 803	33 677 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	19 838	45 043
Sum varige driftsmidler		505 458 016	400 864 737
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		505 458 016	400 864 737
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		236 001	218 915
Andre kortsiktige fordringer		1 715 784	5 756 092
Konsernfordringer	5	0	2 825 057
Sum fordringer		1 951 785	8 800 064
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 502 171	1 669 775
Sum omløpsmidler		6 453 956	10 469 839
Sum eiendeler		511 911 972	411 334 576

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	159 665 000	99 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	50 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		211 318 000	101 318 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	37 879 283	29 416 866
Sum opptjent egenkapital		37 879 283	29 416 866
Sum egenkapital		249 197 283	130 734 866
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	3 171 244	1 728 498
Sum avsetning for forpliktelser		3 171 244	1 728 498
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	237 850 000	251 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		237 850 000	251 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	19 022 010	11 746 846
Betalbar skatt	3	937 632	2 096 542
Skyldig offentlige avgifter		0	36 782
Konserngjeld	5, 7	35 950	10 542 444
Annen kortsiktig gjeld		1 697 853	3 198 597
Sum kortsiktig gjeld		21 693 445	27 621 212
Sum gjeld		262 714 689	280 599 710
Sum egenkapital og gjeld		511 911 972	411 334 576

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS
Harstad/Tromsø, 21.02.2025
Styret i Verkstedveien Eiendom AS

Yngve Haldorsen
styreleder

Tom Robin Solstad-Nøis
styremedlem

Raymond Andre Brendeløkken
styremedlem

Pål Kristian Wilhelmsen
daglig leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

FUSJON

Jordbærpikene Sjøkanten AS er fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024. Sammenligningstallene er omarbeidet som følge av fusjonen.

Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG			
	TOMTER	ANLEGG UNDER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
		UTFØRELSE		
Anskaffelseskost 01.01.2024	505 784 414	33 677 428	601 828	540 063 670
Tilgang	103 630 014	8 750 376		112 380 390
Avgang	-60 000	0		-60 000
Anskaffelseskost 31.12.2024	609 354 428	42 427 804	601 828	652 384 060
Akkumulerte av- og nedskr.	146 344 055	0	581 990	146 926 045
Bokført verdi 31.12.2024	463 010 373	42 427 804	19 838	505 458 015
Årets av- og nedskrivninger	7 701 906	0	25 205	7 727 111
Prosentats for ord.avskr.	1-20		10-33	

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	18 757 562	13 894 872	-4 862 690
Gevinst – og tapskonto	-3 335 577	-4 169 471	-833 894
Avsetninger mv	0	-833 953	-833 953
Andre forskjeller	-1 007 240	-1 034 635	-27 395
Sum	14 414 745	7 856 812	-6 557 933
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	14 414 745	7 856 812	-6 557 933
Utsatt skatt (22 %)	3 171 244	1 728 499	-1 442 745
		2024	2023
Ordinært resultat før skatt		10 842 795	-30 289 658
Permanente forskjeller		-22 900	-340
Endring i midlertidige forskjeller		-6 557 933	39 819 735
Skattepliktig inntekt		4 261 962	9 529 736
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		937 632	2 096 542
Endring i utsatt skattefordel		1 442 746	-8 760 342
Skattekostnad ordinært resultat		2 380 378	-6 663 800
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		10 842 795	-30 289 658
Beregnet skatt av resultat før skatt		2 385 415	-6 663 725
Skatteeffekt av permanente forskjeller		-5 038	-75
Sum		2 380 377	-6 663 800
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		937 632	2 096 542
Sum betalbar skatt i balansen		937 632	2 096 542

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	99 665 000	1 653 000	630 189	28 786 677	130 734 866
Årets resultat	0	0	0	8 462 417	8 462 417
Årets resultat					
Kapitalendring	60 000 000	0	0	0	60 000 000
Ikke reg. kapitalendring	50 000 000	0	0	0	50 000 000
Egenkapital 31.12.2024	209 665 000	1 653 000	630 189	37 249 094	249 197 283

Kapitaløkning kr. 50 millioner er registrert i Foretaksregisteret 21.01.2025.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 170.850.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 184.250.000.

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	237 850 000	251 250 000
Sum	237 850 000	251 250 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	398 470 277	302 542 169
Grunnarealer	64 540 098	64 600 098
Kundefordringer	236 001	3 043 972
Sum	463 246 375	370 186 239

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 209 665 000 består av 209 665 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Verkstedveien Eiendom AS fås utlevert.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	0	2 825 057
Sum	0	2 825 057
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	2 247	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	33 703	10 542 444
Sum	35 950	10 542 444

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 bankID



 bankID



Raymond Andre Brendeløkken
9578-5999-4-1233718

2025-02-21 15:16:31Z

Yngve Haldorsen
9578-5997-4-440837

2025-02-21 16:50:28Z

 bankID



 bankID



Tom Robln Solstad-Nøis
9578-5997-4-8971

2025-02-21 20:16:37Z

Pål Kristian Wilhelmsen
9578-5997-4-394488

2025-02-23 18:32:44Z

Dokumenter i transaksjonen

Verkstedveien Eiendom AS Offentlig regnskap 2024.pdf SHA256:
dde1dc345a856f050c541ffe7d14b51d5d5251c7787c1b51c058956a0f1590ed

Addo Sign identifikasjonsnummer: e2e81b7e-6564-4464-b8d1-3ffa874ffe75



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Til generalforsamlingen i Verkstedveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkstedveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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/revisjonsberetninger>

Tromsø, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2025-02-24 22:36

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Den 4. mars 2025, kl. 09.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Verkstedveien Eiendom AS.

Yngve Haldorsen, Coop Nord SA, representerte alle aksjene.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

Enstemmig vedtak:

- a. Innkallingen godkjennes.
- b. Som møteleder velges Yngve Haldorsen.
- c. Til å underskrive protokollen velges Tom Robin Solstad-Nøis i tillegg til møteleder.

2. Godkjennelse av årsregnskap, herunder utdeling av utbytte

Årsregnskap ble gjennomgått. Revisjonsberetningen ble lagt fram.

Enstemmig vedtak:

- a. Årsregnskap, med et årsoverskudd på kr. 8.462.417, balanse og noter, godkjennes.
- b. Det avsettes ikke utbytte.

3. Godtgjørelse til revisor

Enstemmig vedtak:

Revisor, PricewaterhouseCoopers AS, godtgjøres etter regning.

4. Disponering av årsresultat

Enstemmig vedtak:

Årets underskudd på kr. 8.461.417 disponeres ved at kr. 8.461.417 overføres til annen egenkapital.

5. Fastsettelse av styrehonorar

Enstemmig vedtak:

Det utbetales ikke styrehonorar.

Yngve Haldorsen
Møteleder

Tom Robin Solstad-Nøis



RESULTATREGNSKAP

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		35 002 932	37 215 610
Sum driftsinntekter		35 002 932	37 215 610
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 727 111	9 193 265
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	41 343 061
Annen driftskostnad	2	6 023 224	6 486 507
Sum driftskostnader		13 750 336	57 022 833
Driftsresultat		21 252 596	-19 807 223
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 221 304	781 307
Annen rentekostnad		11 631 106	11 263 743
Resultat av finansposter		-10 409 801	-10 482 436
Resultat før skattekostnad		10 842 795	-30 289 658
Skattekostnad på resultat	3	2 380 378	-6 663 800
Resultat		8 462 417	-23 625 858
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	8 462 417	-23 625 858
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 462 417	-23 625 858
Sum overføringer		8 462 417	-23 625 858



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	463 010 374	367 142 267
Anlegg under utførelse		42 427 803	33 677 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	19 838	45 043
Sum varige driftsmidler		505 458 016	400 864 737
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		505 458 016	400 864 737
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		236 001	218 915
Andre kortsiktige fordringer		1 715 784	5 756 092
Konsernfordringer	5	0	2 825 057
Sum fordringer		1 951 785	8 800 064
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 502 171	1 669 775
Sum omløpsmidler		6 453 956	10 469 839
Sum eiendeler		511 911 972	411 334 576



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	159 665 000	99 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	50 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		211 318 000	101 318 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	37 879 283	29 416 866
Sum opptjent egenkapital		37 879 283	29 416 866
Sum egenkapital		249 197 283	130 734 866
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	3 171 244	1 728 498
Sum avsetning for forpliktelser		3 171 244	1 728 498
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	237 850 000	251 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		237 850 000	251 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	19 022 010	11 746 846
Betalbar skatt	3	937 632	2 096 542
Skyldig offentlige avgifter		0	36 782
Konserngjeld	5, 7	35 950	10 542 444
Annen kortsiktig gjeld		1 697 853	3 198 597
Sum kortsiktig gjeld		21 693 445	27 621 212
Sum gjeld		262 714 689	280 599 710
Sum egenkapital og gjeld		511 911 972	411 334 576



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS
Harstad/Tromsø, 21.02.2025
Styret i Verkstedveien Eiendom AS

Yngve Haldorsen
styreleder

Tom Robin Solstad-Nøis
styremedlem

Raymond Andre Brendeløkken
styremedlem

Pål Kristian Wilhelmsen
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

FUSJON

Jordbærpikene Sjøkanten AS er fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024. Sammenligningstallene er omarbeidet som følge av fusjonen.

Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG			
	TOMTER	ANLEGG UNDER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
		UTFØRELSE		
Anskaffelseskost 01.01.2024	505 784 414	33 677 428	601 828	540 063 670
Tilgang	103 630 014	8 750 376		112 380 390
Avgang	-60 000	0		-60 000
Anskaffelseskost 31.12.2024	609 354 428	42 427 804	601 828	652 384 060
Akkumulerte av- og nedskr.	146 344 055	0	581 990	146 926 045
Bokført verdi 31.12.2024	463 010 373	42 427 804	19 838	505 458 015
Årets av- og nedskrivninger	7 701 906	0	25 205	7 727 111
Procentsats for ord.avskr.	1-20		10-33	



Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	18 757 562	13 894 872	-4 862 690
Gevinst – og tapskonto	-3 335 577	-4 169 471	-833 894
Avsetninger mv	0	-833 953	-833 953
Andre forskjeller	-1 007 240	-1 034 635	-27 395
Sum	14 414 745	7 856 812	-6 557 933
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	14 414 745	7 856 812	-6 557 933
Utsatt skatt (22 %)	3 171 244	1 728 499	-1 442 745

	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	10 842 795	-30 289 658
Permanente forskjeller	-22 900	-340
Endring i midlertidige forskjeller	-6 557 933	39 819 735
Skattepliktig inntekt	4 261 962	9 529 736
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	937 632	2 096 542
Endring i utsatt skattefordel	1 442 746	-8 760 342
Skattekostnad ordinært resultat	2 380 378	-6 663 800
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 842 795	-30 289 658
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 385 415	-6 663 725
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-5 038	-75
Sum	2 380 377	-6 663 800
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	937 632	2 096 542
Sum betalbar skatt i balansen	937 632	2 096 542



Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	99 665 000	1 653 000	630 189	28 786 677	130 734 866
Årets resultat	0	0	0	8 462 417	8 462 417
Årets resultat					
Kapitalendring	60 000 000	0	0	0	60 000 000
Ikke reg. kapitalendring	50 000 000	0	0	0	50 000 000
Egenkapital 31.12.2024	209 665 000	1 653 000	630 189	37 249 094	249 197 283

Kapitaløkning kr. 50 millioner er registrert i Foretaksregisteret 21.01.2025.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 170.850.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 184.250.000.

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	237 850 000	251 250 000
Sum	237 850 000	251 250 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	398 470 277	302 542 169
Grunnarealer	64 540 098	64 600 098
Kundefordringer	236 001	3 043 972
Sum	463 246 375	370 186 239

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 209 665 000 består av 209 665 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Verkstedveien Eiendom AS fås utlevert.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	0	2 825 057
Sum	0	2 825 057
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	2 247	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	33 703	10 542 444
Sum	35 950	10 542 444