



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 593 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKET BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Morten Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	18 540 000	628 005 495
Annen driftsinntekt		89 112	
Sum inntekter		18 629 112	628 005 495
Kostnader			
Varekostnad	8	12 054 272	545 820 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	456 599	12 500
Annen driftskostnad	6	512 031	111 389
Sum kostnader		13 022 902	545 944 595
Driftsresultat		5 606 210	82 060 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		198 877	
Annen renteinntekt			851
Sum finansinntekter		198 877	851
Rentekostnad til foretak i samme konsern			633
Annen rentekostnad		872 258	
Sum finanskostnader		872 258	633
Netto finans		-673 381	218
Ordinært resultat før skattekostnad		4 932 829	82 061 117
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 085 443	18 070 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 847 386	63 990 349
Årsresultat		3 847 386	63 990 349
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 847 386	63 990 349
Totalresultat		3 847 386	63 990 349
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag		624 546	64 275 744
Avsatt til annen egenkapital		3 222 840	-285 395
Sum overføringer og disponeringer		3 847 386	63 990 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	19 956	929 245
Sum immaterielle eiendeler		19 956	929 245
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	16 486 800	14 987 500
Prosjekter	7	19 474 970	28 559 874
Faste tekniske installasjoner	7	4 705 000	
Tomter	7	30 796 405	20 447 772
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 706 400	
Sum varige driftsmidler		73 169 575	63 995 146
Sum anleggsmidler		73 189 531	64 924 391
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8	71 399 951	68 029 312
Fordringer			
Kundefordringer	4	317 202	5 063 029
Andre kortsiktige fordringer		471 595	301 977
Konsernfordringer			63 158 168
Sum fordringer		788 797	68 523 173
Sum omløpsmidler		72 188 748	136 552 485
SUM EIENDELER		145 378 279	201 476 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	3	78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		2 424	2 424
Sum innskutt egenkapital		62 688 048	62 688 048
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 262 618	44 039 779
Sum opptjent egenkapital		47 262 618	44 039 779
Sum egenkapital	2	109 950 666	106 727 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		60 140	
Sum annen langsiktig gjeld		60 140	
Sum langsiktig gjeld		60 140	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 380 228	5 575 250
Kortsiktig konserngjeld		29 992 854	
Annen kortsiktig gjeld	4, 8	994 391	89 173 800
Sum kortsiktig gjeld		35 367 473	94 749 050
Sum gjeld		35 427 613	94 749 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 378 279	201 476 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 350395

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 593 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKET BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Morten Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 593 437
VERKET BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	18 540 000	628 005 495
Annen driftsinntekt		89 112	
Sum inntekter		18 629 112	628 005 495
Kostnader			
Varekostnad	8	12 054 272	545 820 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	456 599	12 500
Annen driftskostnad	6	512 031	111 389
Sum kostnader		13 022 902	545 944 595
Driftsresultat		5 606 210	82 060 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		198 877	
Annen renteinntekt			851
Sum finansinntekter		198 877	851
Rentekostnad til foretak i samme konsern			633
Annen rentekostnad		872 258	
Sum finanskostnader		872 258	633
Netto finans		-673 381	218
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 085 443	18 070 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 847 386	63 990 349
Årsresultat		3 847 386	63 990 349
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 847 386	63 990 349
Totalresultat		3 847 386	63 990 349
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		624 546	64 275 744
Avsatt til annen egenkapital		3 222 840	-285 395



Sum overføringer og
disponeringer

3 847 386

63 990 349



Organisasjonsnr: 920 593 437
VERKET BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	19 956	929 245
Sum immaterielle eiendeler		19 956	929 245

Varige driftsmidler

Bygninger	7	16 486 800	14 987 500
Prosjekter	7	19 474 970	28 559 874
Faste tekniske installasjoner	7	4 705 000	
Tomter	7	30 796 405	20 447 772
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 706 400	
Sum varige driftsmidler		73 169 575	63 995 146

Sum anleggsmidler		73 189 531	64 924 391
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	8	71 399 951	68 029 312
------------------	---	-------------------	-------------------

Fordringer

Kundefordringer	4	317 202	5 063 029
Andre kortsiktige fordringer		471 595	301 977
Konsernfordringer			63 158 168
Sum fordringer		788 797	68 523 173

Sum omløpsmidler		72 188 748	136 552 485
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		145 378 279	201 476 876
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		2 424	2 424
Sum innskutt egenkapital		62 688 048	62 688 048

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		47 262 618	44 039 779
Sum opptjent egenkapital		47 262 618	44 039 779



Sum egenkapital	2	109 950 666	106 727 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		60 140	
Sum annen langsiktig gjeld		60 140	
Sum langsiktig gjeld		60 140	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 380 228	5 575 250
Kortsiktig konserngjeld		29 992 854	
Annen kortsiktig gjeld	4, 8	994 391	89 173 800
Sum kortsiktig gjeld		35 367 473	94 749 050
Sum gjeld		35 427 613	94 749 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 378 279	201 476 876



Organisasjonsnr: 920 593 437
VERKET BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	784.42	78442.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Verket Moss AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Verket Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verket Bolig AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 847 386. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: NQXKT-G0BJP-2GDM8-AUWVM-SG6H8-6PITJ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Verket Bolig AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2021
Deloitte AS

Mats Nordal
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NQXKT-G0BJP-2GDM8-AUWWM-5G6H8-6PTJ



PENNEO

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

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

Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-04-19 14:01:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: NQXKT-G08JP-2GDM8-AUWVM-SG6HB-6PTJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2020 Verket Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 593 437



Resultatregnskap			
Verket Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	8	18 540 000	628 005 495
Annen driftsinntekt		89 112	0
Sum driftsinntekter		18 629 112	628 005 495
Varekostnad	8	12 054 272	545 820 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	456 599	12 500
Annen driftskostnad	6	512 031	111 389
Sum driftskostnader		13 022 902	545 944 595
Driftsresultat		5 606 210	82 060 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		198 877	0
Annen renteinntekt		0	851
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	633
Annen rentekostnad		872 258	0
Resultat av finansposter		-673 381	218
Ordinært resultat før skattekostnad		4 932 829	82 061 117
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 085 443	18 070 768
Ordinært resultat		3 847 386	63 990 349
Årsresultat		3 847 386	63 990 349
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		624 546	64 275 744
Avsatt til annen egenkapital		3 222 840	-285 395
Sum overføringer		3 847 386	63 990 349
Verket Bolig AS			Side 2



Balanse			
Verket Bolig AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	19 956	929 245
Sum immaterielle eiendeler		19 956	929 245
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	16 486 800	14 987 500
Prosjekter	7	19 474 970	28 559 874
Faste tekniske installasjoner	7	4 705 000	0
Tomter	7	30 796 405	20 447 772
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 706 400	0
Sum varige driftsmidler		73 169 575	63 995 146
Sum anleggsmidler		73 189 531	64 924 391
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	8	71 399 951	68 029 312
Fordringer			
Kundefordringer	4	317 202	5 063 029
Andre kortsiktige fordringer		471 595	301 977
Konsernfordringer		0	63 158 168
Sum fordringer		788 797	68 523 173
Sum omløpsmidler		72 188 748	136 552 485
Sum eiendeler		145 378 279	201 476 876
Verket Bolig AS			Side 3



Balanse			
Verket Bolig AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		2 424	2 424
Sum innskutt egenkapital		62 688 048	62 688 048
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 262 618	44 039 779
Sum opptjent egenkapital		47 262 618	44 039 779
Sum egenkapital	2	109 950 666	106 727 826
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		60 140	0
Sum annen langsiktig gjeld		60 140	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 380 228	5 575 250
Konserngjeld		29 992 854	0
Annen kortsiktig gjeld	4, 8	994 391	89 173 800
Sum kortsiktig gjeld		35 367 473	94 749 050
Sum gjeld		35 427 613	94 749 050
Sum egenkapital og gjeld		145 378 279	201 476 876
19.04.2021 Styret i Verket Bolig AS			
_____ Eirik Thrygg styreleder		_____ Finn Halvorsen styremedlem	
_____ Birthe Smedsrud Skeid styremedlem		_____ Jan Erik Bonde Kristiansen daglig leder	
Verket Bolig AS			Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små selskap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Andre omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

Konsernkontosystem

Selskapet er deltaker i konsernkontosystem. Saldo på deltakerkontoen er klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot selskapet som har og disponerer hovedkonsernkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

Inntektsføring av boligprosjekter

Selskapet har som regnskapsprinsipp fullført kontraktmetode. Ved denne metoden vil inntektene og kostnadene til boligproduksjon bli inntektsført og kostnadsført i den perioden som boligkjøper overtar eiendommen. Løpende prosjektinvesteringer vil bli aktivert som varelager.



Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	78 442	62 607 182	2 424	44 039 779	106 727 826
Avgitt konsernbidrag				-624 546	-624 546
Årsresultat				3 847 386	3 847 386
Egenkapital pr. 31.12.2020	78 442	62 607 182	2 424	47 262 618	109 950 666

Note 3 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Verket Bolig pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	784 ,42	78 442,00
Sum	100		78 442,00

Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Verket Moss AS	100	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0

Konsernspiss er Høegh Eiendom Holding AS, Parkveien 55, Postboks 2416 - Solli, 0201 Oslo.
Konsernregnskapene utleveres på denne adressen.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern [□]	800 700	82 404 800
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	4 182 989	1 552 242
Kundefordring til selskap i samme konsern	0	7 404
#Herav utestående på konsernkonto:	-29 992 854	63 158 168
□ Herav avgitt konsernbidrag	800 700	82 404 800



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	176 154	18 129 056
Endring i utsatt skattefordel	909 289	-58 288
Skattekostnad ordinært resultat	1 085 443	18 070 768
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 932 829	82 061 117
Permanente forskjeller	1 102	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 133 132	23 526 559
Avgitt konsernbidrag	-800 700	-82 404 800
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-23 182 830
Skattepliktig inntekt	99	46
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	176 154	18 129 056
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-176 154	-18 129 056
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-4 262 089	-4 925 493	-663 404
Varebeholdning	7 587 663	5 283 196	-2 304 467
Gevinst – og tapskonto	-3 416 283	-4 581 544	-1 165 261
Sum	-90 709	-4 223 840	-4 133 132
Grunnlag for utsatt skattefordel	-90 709	-4 223 840	-4 133 132
Utsatt skattefordel (22 %)	-19 956	-929 245	-909 289

Utsatt skattefordel er oppført med bakgrunn i fremtidig inntekt, samt mulighet for å motta konsernbidrag.

Note 6 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 52 500,-. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2020 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.



Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Faste tekniske installasjoner	Prosjekter	Tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	15 000 000	0	28 559 874	20 447 772	0	64 007 646
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 659 772	4 895 381	-9 084 904	10 659 826	1 812 146	9 942 220
- Avgang i året				311 192		311 192
= Anskaffelseskost 31.12.20	16 659 772	4 895 381	19 474 970	30 796 405	1 812 146	73 638 674
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	172 972	190 381			105 746	469 099
= Bokført verdi 31.12.20	16 486 800	4 705 000	19 474 970	30 796 405	1 706 400	73 169 575
Årets ordinære avskrivninger	160 472	190 381			405 746	456 599
Økonomisk levetid	100 år	15 år			10 år	

Note 8 Varelager/Forskudd fra kunder

	2020	2019
Lager av varer under tilvirkning	71 298 943	68 029 312
Forskuddsbetaling fra kunder	0	369 000
Varesalg	18 540 000	628 005 495
Varekostnad	12 054 272	545 820 706

Note 9 Covid-19

Utbruddet av COVID-19 viruset i Norge i 2020 har påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked var i siste del av mars 2020 og en tid fremover var veldig usikkert med blant annet dalende oljepris og fall i markedsrenter. Eiendomsbransjen opplevde dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler mot slutten av 2020. Administrasjonen har løpende gjennom 2020 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Verket Bolig AS har hatt god oppfølging av med leietagere om mulige løsninger der hvor det har vært nødvendig. Verket Bolig AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.