



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 792 042  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11  
1664 ROLVSØY

### 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: Kim Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	10 625	
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 625</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 625</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		38	
Annen finansinntekt			17
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38</b>	<b>17</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			1 416
Annen finanskostnad		1 624	114
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 624</b>	<b>1 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 586</b>	<b>-1 513</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 211</b>	<b>-1 513</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 019	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 192</b>	<b>-1 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 192</b>	<b>-1 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-9 192	
Overføringer annen egenkapital	5		-1 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 192</b>	<b>-1 513</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 019	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 019</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 019</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7, 8	<b>58 281 045</b>	<b>43 915 519</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>236 553</b>	<b>6 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 517 598</b>	<b>43 921 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 520 617</b>	<b>43 921 869</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-10 704	-1 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 704</b>	<b>-1 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 296</b>	<b>28 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	4	43 255 136	43 711 416
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 255 136</b>	<b>43 711 416</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 255 136</b>	<b>43 711 416</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	246 185	181 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>246 185</b>	<b>181 966</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 501 321</b>	<b>43 893 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 520 617</b>	<b>43 921 869</b>



Til generalforsamlingen i Verkstoppen Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Verkstoppen Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 9 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 (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.

#### Styret 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 intern kontroll 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.

Kontoradresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Postadresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081

[www.re-visjon.no](http://www.re-visjon.no)

Medlem av Revisorforeningen



### 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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

### Uttalelse om øvrige 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.

Fredrikstad, 2. mars 2020

**Re-visjon AS**

Robert Sundt  
Statsautorisert revisor

Kontoradresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Postadresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081

[www.re-visjon.no](http://www.re-visjon.no)

Medlem av Revisorforeningen



**Verkstoppen Boligutvikling AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### **Revisjonsberetning**



**Verkstoppen Boligutvikling AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	10 625	0
Driftsresultat		-10 625	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		38	0
Annen finansinntekt		0	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1 416
Annen finanskostnad		1 624	114
Netto finansposter		-1 586	-1 513
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 211	-1 513
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 019	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 192</b>	<b>-1 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	0	-1 513
Udekket tap	5	-9 192	0
Sum disponert		-9 192	-1 513



**Verkstoppen Boligutvikling AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	<u>3 019</u>	<u>0</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 019</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 019</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	7, 8	<u>58 281 045</u>	<u>43 915 519</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>236 553</u>	<u>6 350</u>
Sum omløpsmidler		<u>58 517 598</u>	<u>43 921 869</u>
Sum eiendeler		<u>58 520 617</u>	<u>43 921 869</u>

---




**Verkstoppen Boligutvikling AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-10 704	-1 513
Sum opptjent egenkapital		-10 704	-1 513
Sum egenkapital		19 296	28 487
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	43 255 136	43 711 416
Sum annen langsiktig gjeld		58 255 136	43 711 416
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	4	246 185	181 966
Sum kortsiktig gjeld		246 185	181 966
Sum gjeld		58 501 321	43 893 382
Sum egenkapital og gjeld		58 520 617	43 921 869

31. desember 2020  
Fredrikstad, 1. mars 2021

  
Kim André Johansen  
daglig leder, styreleder



## Verkstoppen Boligutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *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.

#### *Varebeholdninger*

Beholdning av tomter verdsettes til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Bokført verdi av prosjektene er balanseført til akkumulert tilvirkningskost.

#### *Anleggskontrakter*

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revunderes løpende. Løpende avregning med fortjeneste gjennomføres først når minst 70 % av boligenhetene er solgt. Fram til tidspunktet hvor 70 % av boligenhetene er solgt, gjennomføres løpende avregning uten fortjeneste. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

#### *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 nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Verkstoppen Boligutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
1871 Holding AS	30 000	100 %	100 %

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2020**

Revisjon	10 625
Andre tjenester	6 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	160 000	130 157
Annen langsiktig gjeld	43 255 136	43 711 416
Sum	<u>43 415 136</u>	<u>43 841 573</u>

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-1 513	28 487
Årsresultat	0	-9 192	-9 192
Egenkapital 31.12.	<u>30 000</u>	<u>-10 704</u>	<u>19 296</u>

---



## Verkstoppen Boligutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring utsatt skatt	-3 019	0
Årets totale skattekostnad	<u>-3 019</u>	<u>0</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-12 211	-1 513
Årets skattegrunnlag	<u>-12 211</u>	<u>-1 513</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-13 724	-1 513
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-13 724	-1 513
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-1 513
Sum	<u>-13 724</u>	<u>0</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-3 019	0

#### Note 7 - Varer

Varer består av eiendom som er under utvikling.

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 000 000	0
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Varelager	58 281 045	43 915 519