



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 21.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 215 610	35 120 593
Sum inntekter		37 215 610	35 120 593
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 193 265	9 158 111
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	41 343 061	
Annen driftskostnad	2	6 486 507	4 205 656
Sum kostnader		57 022 833	13 363 767
Driftsresultat		-19 807 223	21 756 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		781 307	431 753
Sum finansinntekter		781 307	431 753
Annen rentekostnad		11 263 743	8 787 580
Sum finanskostnader		11 263 743	8 787 580
Netto finans		-10 482 436	-8 355 827
Ordinært resultat før skattekostnad		-30 289 658	13 400 999
Skattekostnad på resultat	3	-6 663 800	2 948 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 625 858	10 452 779
Årsresultat	4	-23 625 858	10 452 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 625 858	10 452 779
Totalresultat		-23 625 858	10 452 779
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-23 625 858	10 452 779
Sum overføringer og disponeringer		-23 625 858	10 452 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	367 142 267	416 413 794
Anlegg under utførelse		33 677 427	3 907 285
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	45 043	116 959
Sum varige driftsmidler		400 864 737	420 438 038
Sum anleggsmidler		400 864 737	420 438 038
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		111 316	
Andre kortsiktige fordringer		5 679 839	324 587
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		5 791 155	324 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 609 666	15 763 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 666	15 763 830
Sum omløpsmidler		7 400 821	16 088 417
SUM EIENDELER		408 265 558	436 526 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	99 665 000	99 665 000
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		99 665 000	99 665 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	28 786 677	52 412 535
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		28 786 677	52 412 535
Sum egenkapital		128 451 677	152 077 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 940 756	10 701 098
Sum avsetninger for forpliktelser		1 940 756	10 701 098
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	251 250 000	267 716 851
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		251 250 000	267 716 851
Sum langsiktig gjeld		253 190 756	278 417 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 672 500	1 143 488
Betalbar skatt	3	2 096 542	3 011 964
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	10 542 444	252 652
Annen kortsiktig gjeld		2 311 638	1 622 867
Sum kortsiktig gjeld		26 623 125	6 030 971
Sum gjeld		279 813 881	284 448 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 265 558	436 526 455

POSTER UTENOM BALANSEN



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423084

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 215 610	35 120 593
Sum inntekter		37 215 610	35 120 593
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 193 265	9 158 111
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	41 343 061	
Annen driftskostnad	2	6 486 507	4 205 656
Sum kostnader		57 022 833	13 363 767
Driftsresultat		-19 807 223	21 756 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		781 307	431 753
Sum finansinntekter		781 307	431 753
Annen rentekostnad		11 263 743	8 787 580
Sum finanskostnader		11 263 743	8 787 580
Netto finans		-10 482 436	-8 355 827
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-6 663 800	2 948 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 625 858	10 452 779
Årsresultat	4	-23 625 858	10 452 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 625 858	10 452 779
Totalresultat		-23 625 858	10 452 779
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-23 625 858	10 452 779
Sum overføringer og disponeringer		-23 625 858	10 452 779



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

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	367 142 267	416 413 794
Anlegg under utførelse		33 677 427	3 907 285
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 5	45 043	116 959
Sum varige driftsmidler		400 864 737	420 438 038

Sum anleggsmidler

400 864 737 420 438 038

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		111 316	
Andre kortsiktige fordringer		5 679 839	324 587
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		5 791 155	324 587

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 609 666	15 763 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 666	15 763 830

Sum omløpsmidler

7 400 821 16 088 417

SUM EIENDELER

408 265 558 436 526 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	99 665 000	99 665 000
Annen innskutt egenkapital	4		



Sum innskutt egenkapital		99 665 000	99 665 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	28 786 677	52 412 535
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		28 786 677	52 412 535
Sum egenkapital		128 451 677	152 077 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 940 756	10 701 098
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 940 756	10 701 098
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	251 250 000	267 716 851
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		251 250 000	267 716 851
Sum langsiktig gjeld		253 190 756	278 417 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 672 500	1 143 488
Betalbar skatt	3	2 096 542	3 011 964
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	10 542 444	252 652
Annen kortsiktig gjeld		2 311 638	1 622 867
Sum kortsiktig gjeld		26 623 125	6 030 971
Sum gjeld		279 813 881	284 448 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 265 558	436 526 455
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 976 628 047
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



RESULTATREGNSKAP

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		37 215 610	35 120 593
Sum driftsinntekter		37 215 610	35 120 593
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 193 265	9 158 111
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	41 343 061	0
Annen driftskostnad	2	6 486 507	4 205 656
Sum driftskostnader		57 022 833	13 363 767
Driftsresultat		-19 807 223	21 756 826
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		781 307	431 753
Annen rentekostnad		11 263 743	8 787 580
Resultat av finansposter		-10 482 436	-8 355 827
Resultat før skattekostnad		-30 289 658	13 400 999
Skattekostnad på resultat	3	-6 663 800	2 948 220
Resultat		-23 625 858	10 452 779
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-23 625 858	10 452 779
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-23 625 858	10 452 779
Sum overføringer		-23 625 858	10 452 779



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	367 142 267	416 413 794
Anlegg under utførelse		33 677 427	3 907 285
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	45 043	116 959
Sum varige driftsmidler		400 864 737	420 438 038
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		400 864 737	420 438 038
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		111 316	0
Andre kortsiktige fordringer		5 679 839	324 587
Sum fordringer		5 791 155	324 587
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 609 666	15 763 830
Sum omløpsmidler		7 400 821	16 088 417
Sum eiendeler		408 265 558	436 526 455

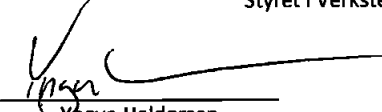


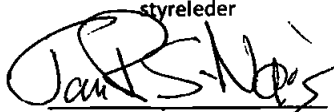
BALANSE

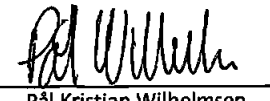
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

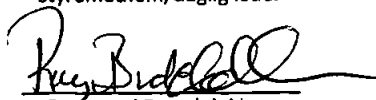
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	99 665 000	99 665 000
Sum innskutt egenkapital		99 665 000	99 665 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	28 786 677	52 412 535
Sum opptjent egenkapital		28 786 677	52 412 535
Sum egenkapital		128 451 677	152 077 535
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	1 940 756	10 701 098
Sum avsetning for forpliktelser		1 940 756	10 701 098
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	251 250 000	267 716 851
Sum annen langsiktig gjeld		251 250 000	267 716 851
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	11 672 500	1 143 488
Betalbar skatt	3	2 096 542	3 011 964
Konserngjeld	5, 7	10 542 444	252 652
Annen kortsiktig gjeld		2 311 638	1 622 867
Sum kortsiktig gjeld		26 623 125	6 030 971
Sum gjeld		279 813 881	284 448 920
Sum egenkapital og gjeld		408 265 558	436 526 455

Harstad/Tromsø, 27.02.2024
Styret i Verkstedveien Eiendom AS


Yngve Haldorsen
styreleder


Tom Robin Solstad-Nøis
styremedlem


Pål Kristian Wilhelmsen
styremedlem/daglig leder


Raymond Brendeløkken
styremedlem



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

Margrethe Jørgensens vei 10 AS er fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023. Sammenligningstallene er omarbeidet som følge av fusjonen.

Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG			
	TOMTER	ANLEGG UNDER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
		UTFØRELSE		
Anskaffelseskost 01.01.2023	504 591 531	3 907 285	601 828	509 100 644
Tilgang	1 192 883	29 770 143		30 963 026
Avgang		0		0
Anskaffelseskost 31.12.2023	505 784 414	33 677 428	601 828	540 063 670
Akkumulerte av- og nedskr.	138 642 148	0	556 785	139 198 933
Bokført verdi 31.12.2023	367 142 266	33 677 428	45 043	400 864 737
Årets av- og nedskrivninger	50 464 410	0	71 916	50 536 326
Prosentsats for ord.avskr.	1-20	år	10-33	



Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	14 025 726	49 200 137	35 174 412
Gevinst – og tapskonto	-4 169 472	123 951	4 293 423
Andre forskjeller	-1 034 635	-682 734	351 901
Sum	8 821 619	48 641 354	39 819 736
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 821 619	48 641 354	39 819 736
Utsatt skatt (22 %)	1 940 756	10 701 098	8 760 342
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-30 289 658	13 400 999
Permanente forskjeller		-340	0
Endring i midlertidige forskjeller		39 819 736	94 929
Skattepliktig inntekt		9 529 737	13 495 927
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 096 542	2 969 104
Endring i utsatt skattefordel		-8 760 342	-20 884
Skattekostnad ordinært resultat		-6 663 800	2 948 220
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 096 542	3 011 964
Sum betalbar skatt i balansen		2 096 542	3 011 964

Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	99 665 000	52 412 535	152 077 535
Årets resultat	0	-23 625 858	-23 625 858
Egenkapital 31.12.2023	99 665 000	28 786 677	128 451 677



Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 180.900.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 194.300.000.

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	251 250 000	267 716 851
Sum	251 250 000	267 716 851

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	302 542 169	351 813 696
Grunnarealer	64 600 098	64 600 098
Kundefordringer	111 316	0
Sum	367 253 583	416 413 794

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 665 000 består av 99 665 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.

I forbindelse med finansiering av utbyggingsprosjekt har Coop Nord SA vedtatt kapitaløkning. Dette vil bli gjennomført trinnvis i 2024.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	4 483
Annen kortsiktig gjeld konsern	10 542 444	248 169
Sum	10 542 444	252 652

Note 8 Hendelser etter balansedato

Selskapet framfester tomt i Margrethe Jørgensens Vei 10 for en mindre del av sin virksomhet. Framfesteavtalen løper til 08.03.2034. Det er inngått opsjonsavtale med grunneier Harstad kommune om rett til festeforhold i 50 år fra 01.07.2034. For perioden 01.07.2034 - 30.06.2042 er det en rettslig uavklart situasjon. Etter styrets vurdering påvirker ikke dette avleggelsen av årsregnskapet for 2023.



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 2023, 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 2023, 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, 27. februar 2024

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 Verkstedveien Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2024-02-27 22:04

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 2024

Den 13. mars 2024, 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. Godkjenning av årsregnskap, herunder utdeling av utbytte

Årsregnskap ble gjennomgått. Revisjonsberetningen ble lagt fram.

Enstemmig vedtak:

- a. Årsregnskap, med et årsunderskudd på kr. 23.625.858, 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. 23.625.858 dekkes ved at kr. 23.625.858 overføres fra annen egenkapital.

5. Fastsettelse av styrehonorar

Enstemmig vedtak:

Det utbetales ikke styrehonorar.




VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

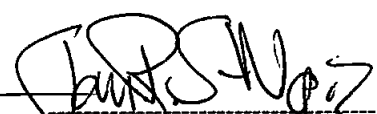
6. Valg

Enstemmig vedtak:

Yngve Haldorsen gjenvelges som styreleder. Tom Robin Solstad-Nøis og Raymond Brendeløkken gjenvelges som styremedlemmer.



Yngve Haldorsen
Møteleder



Tom Robin Solstad-Nøis



RESULTATREGNSKAP

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		37 215 610	35 120 593
Sum driftsinntekter		37 215 610	35 120 593
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 193 265	9 158 111
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	41 343 061	0
Annen driftskostnad	2	6 486 507	4 205 656
Sum driftskostnader		57 022 833	13 363 767
Driftsresultat		-19 807 223	21 756 826
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		781 307	431 753
Annen rentekostnad		11 263 743	8 787 580
Resultat av finansposter		-10 482 436	-8 355 827
Resultat før skattekostnad		-30 289 658	13 400 999
Skattekostnad på resultat	3	-6 663 799	2 948 220
Resultat		-23 625 859	10 452 779
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-23 625 859	10 452 779
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-23 625 859	10 452 779
Sum overføringer		-23 625 859	10 452 779



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	367 142 267	416 413 794
Anlegg under utførelse		33 677 427	3 907 285
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	45 043	116 959
Sum varige driftsmidler		400 864 737	420 438 038
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		400 864 737	420 438 038
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		111 316	0
Andre kortsiktige fordringer		5 679 839	324 587
Sum fordringer		5 791 155	324 587
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 609 666	15 763 830
Sum omløpsmidler		7 400 821	16 088 417
Sum eiendeler		408 265 558	436 526 455



BALANSE

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	99 665 000	99 665 000
Sum innskutt egenkapital		99 665 000	99 665 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	28 786 676	52 412 535
Sum opptjent egenkapital		28 786 676	52 412 535
Sum egenkapital		128 451 676	152 077 535
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	1 769 005	10 701 098
Sum avsetning for forpliktelser		1 769 005	10 701 098
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	251 250 000	267 716 851
Sum annen langsiktig gjeld		251 250 000	267 716 851
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	11 672 500	1 143 488
Betalbar skatt	3	2 268 294	3 011 964
Konserngjeld	5, 7	10 542 444	252 652
Annen kortsiktig gjeld		2 311 638	1 622 867
Sum kortsiktig gjeld		26 794 877	6 030 971
Sum gjeld		279 813 882	284 448 920
Sum egenkapital og gjeld		408 265 558	436 526 455

Harstad/Tromsø, 27.02.2024
Styret i Verkstedveien Eiendom AS

Yngve Haldorsen
styreleder

Pål Kristian Wilhelmsen
styremedlem/daglig leder

Tom Robin Solstad-Nøis
styremedlem

Raymond Brendeløkken
styremedlem



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

Margrethe Jørgensens vei 10 AS er fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023. Sammenligningstallene er omarbeidet som følge av fusjonen.

Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG			DRIFTSLØSØRE	TOTALT
	TOMTER	ANLEGG UNDER UTFØRELSE			
Anskaffelseskost 01.01.2023	504 591 531	3 907 285	601 828	509 100 644	
Tilgang	1 192 883	29 770 143		30 963 026	
Avgang		0		0	
Anskaffelseskost 31.12.2023	505 784 414	33 677 428	601 828	540 063 670	
Akkumulerte av- og nedskr.	138 642 148	0	556 785	139 198 933	
Bokført verdi 31.12.2023	367 142 266	33 677 428	45 043	400 864 737	
Årets av- og nedskrivninger	50 464 410	0	71 916	50 536 326	
Prosentatsats for ord.avskr.	1-20	år	10-33		



Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	13 245 036	49 200 137	35 955 101
Gevinst – og tapskonto	-4 169 471	123 951	4 293 422
Andre forskjeller	-1 034 635	-682 734	351 901
Sum	8 040 930	48 641 354	40 600 424
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 040 930	48 641 354	40 600 424
Utsatt skatt (22 %)	1 769 005	10 701 098	8 932 093
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-30 289 658	13 400 999
Permanente forskjeller		-340	0
Endring i midlertidige forskjeller		40 600 424	94 929
Skattepliktig inntekt		10 310 426	13 495 927
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 268 294	2 969 104
Endring i utsatt skattefordel		-8 932 093	-20 884
Skattekostnad ordinært resultat		-6 663 799	2 948 220
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 268 294	3 011 964
Sum betalbar skatt i balansen		2 268 294	3 011 964

Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	99 665 000	52 412 535	152 077 535
Årets resultat	0	-23 625 859	-23 625 859
Egenkapital 31.12.2023	99 665 000	28 786 676	128 451 676



Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 180.900.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 194.300.000.

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	251 250 000	267 716 851
Sum	251 250 000	267 716 851

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	302 542 169	351 813 696
Grunnarealer	64 600 098	64 600 098
Kundefordringer	111 316	0
Sum	367 253 583	416 413 794

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 665 000 består av 99 665 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.

I forbindelse med finansiering av utbyggingsprosjekt har Coop Nord SA vedtatt kapitaløkning. Dette vil bli gjennomført trinnvis i 2024.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	4 483
Annen kortsiktig gjeld konsern	10 542 444	248 169
Sum	10 542 444	252 652

Note 8 Hendelser etter balansedato

Selskapet framfester tomt i Margrethe Jørgensens Vei 10 for en mindre del av sin virksomhet. Framfesteavtalen løper til 08.03.2034. Det er inngått opsjonsavtale med grunneier Harstad kommune om rett til festeforhold i 50 år fra 01.07.2034. For perioden 01.07.2034 - 30.06.2042 er det en rettslig uavklart situasjon. Etter styrets vurdering påvirker ikke dette avleggelsen av årsregnskapet for 2023.