



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Christine Munch-Finne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	133 057 645	502 579 007
Annen driftsinntekt		2 310 018	681 788
Sum inntekter		135 367 664	503 260 795
Kostnader			
Varekostnad	2	126 174 657	386 010 594
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	875 400	734 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 640 505	
Annen driftskostnad	4	1 289 818	1 783 685
Sum kostnader		187 980 380	388 528 879
Driftsresultat		-52 612 717	114 731 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 729 359	173 409
Annen renteinntekt		8 253	
Sum finansinntekter		10 737 612	173 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-291 528	-8 942 160
Annen rentekostnad		7 731 062	7 011 993
Sum finanskostnader		7 439 534	-1 930 167
Netto finans		3 298 078	2 103 577
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 314 639	116 835 493
Skattekostnad på resultat	5	-10 849 220	25 703 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 465 419	91 131 685
Årsresultat	6	-38 465 419	91 131 685
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 465 419	91 131 685
Totalresultat		-38 465 419	91 131 685



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag		46 443 192	43 184 670
Avsatt til annen egenkapital		-84 908 611	47 947 015
Sum overføringer og disponeringer	6	-38 465 419	91 131 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 715 514	
Sum immaterielle eiendeler		4 715 514	
Varige driftsmidler			
Bygninger		32 840 823	18 735 502
Prosjekter		19 073 610	19 255 686
Faste tekniske installasjoner		10 549 874	6 042 799
Tomter		22 712 773	23 785 765
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 162 800	1 344 000
Sum varige driftsmidler	3	86 339 880	69 163 752
Sum anleggsmidler		91 055 394	69 163 752
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	80 826 318	92 637 154
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 556 168	10 042 729
Andre kortsiktige fordringer	2	204 302 917	211 325 134
Konsernfordringer	7	12 384 011	241 459 057
Sum fordringer		222 243 095	462 826 921
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-148	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-148	
Sum omløpsmidler		303 069 266	555 464 075
SUM EIENDELER		394 124 661	624 627 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	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		12 889 682	95 983 340
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		12 889 682	95 983 340
Sum egenkapital	6	75 577 729	158 671 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		13 721 786
Sum avsetninger for forpliktelser			13 721 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	178 737 895	43 255 026
Øvrig langsiktig gjeld		108 389	196 647
Sum annen langsiktig gjeld		178 846 284	43 451 673
Sum langsiktig gjeld		178 846 284	57 173 458
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	34 527 576	16 624 284
Skyldig offentlige avgifter		161 256	
Kortsiktig konserngjeld	7	158 657	250 782 733
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	104 853 159	141 375 964
Sum kortsiktig gjeld		139 700 647	408 782 980
Sum gjeld		318 546 931	465 956 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 124 661	624 627 827



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 647014

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Munch-Fimme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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 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, 18.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	133 057 645	502 579 007
Annen driftsinntekt		2 310 018	681 788
Sum inntekter		135 367 664	503 260 795
Kostnader			
Varekostnad	2	126 174 657	386 010 594
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	875 400	734 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 640 505	
Annen driftskostnad	4	1 289 818	1 783 685
Sum kostnader		187 980 380	388 528 879
Driftsresultat		-52 612 717	114 731 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 729 359	173 409
Annen renteinntekt		8 253	
Sum finansinntekter		10 737 612	173 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-291 528	-8 942 160
Annen rentekostnad		7 731 062	7 011 993
Sum finanskostnader		7 439 534	-1 930 167
Netto finans		3 298 078	2 103 577
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-10 849 220	25 703 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 465 419	91 131 685
Årsresultat	6	-38 465 419	91 131 685
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 465 419	91 131 685
Totalresultat		-38 465 419	91 131 685
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7		



Avgitt konsernbidrag		46 443 192	43 184 670
Avsatt til annen egenkapital		-84 908 611	47 947 015
Sum overføringer og disponeringer	6	-38 465 419	91 131 685



Organisasjonsnr: 920 593 437
VERKET BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	4 715 514	
Sum immaterielle eiendeler		4 715 514	

Varige driftsmidler

Bygninger		32 840 823	18 735 502
Prosjekter		19 073 610	19 255 686
Faste tekniske installasjoner		10 549 874	6 042 799
Tomter		22 712 773	23 785 765
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 162 800	1 344 000
Sum varige driftsmidler	3	86 339 880	69 163 752
Sum anleggsmidler		91 055 394	69 163 752

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	80 826 318	92 637 154
------------------	----------	-------------------	-------------------

Fordringer

Kundefordringer	7	5 556 168	10 042 729
Andre kortsiktige fordringer	2	204 302 917	211 325 134
Konsernfordringer	7	12 384 011	241 459 057
Sum fordringer		222 243 095	462 826 921

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		-148	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-148	

Sum omløpsmidler		303 069 266	555 464 075
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		394 124 661	624 627 827
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	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		12 889 682	95 983 340
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		12 889 682	95 983 340
Sum egenkapital	6	75 577 729	158 671 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		13 721 786
Sum avsetninger for forpliktelseser			13 721 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	178 737 895	43 255 026
Øvrig langsiktig gjeld		108 389	196 647
Sum annen langsiktig gjeld		178 846 284	43 451 673
Sum langsiktig gjeld		178 846 284	57 173 458
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	34 527 576	16 624 284
Skyldig offentlige avgifter		161 256	
Kortsiktig konserngjeld	7	158 657	250 782 733
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	104 853 159	141 375 964
Sum kortsiktig gjeld		139 700 647	408 782 980
Sum gjeld		318 546 931	465 956 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 124 661	624 627 827



Organisasjonsnr: 920 593 437
VERKET BOLIG 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.



Til generalforsamlingen i Verket Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verket Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Oslo, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Verket Bolig AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-04-25 09:37

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.



Årsregnskap 2023 Verket Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIIEP

Org.nr.: 920 593 437



Årsberetning 2023

for Verket Bolig AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten består av drift forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av fast eiendom, prosjektledelse og tilrettelegging av transaksjoner knyttet til fast eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet. Selskapets hovedkontor er i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i eiendomsbransjen. Selskapets omsetning påvirkes av de generelle økonomiske konjunktorene.

Omsetningen ble endret fra kr 503 260 795 i 2022 til kr 135 367 664 i 2023. Årsresultatet gikk fra kr 91 131 685 i 2022 til kr -38 465 419 i 2023.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 394 124 661, sammenlignet med kr 624 627 827 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2023 var på kr 75 577 729, sammenlignet med kr 158 671 388 pr. 31.12.2022. Selskapet ledelse anses egenkapitalen som akseptabel.

Selskapet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr-214 403 710 i 2023, mot kr -181 895 805 i 2022. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 395 694 486 i 2023, mot kr 14 209 550 i 2022. Videre var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter kr -181 290 777 i 2023, mot kr 196 105 355 i 2022.

Selskapet har i 2023 ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2023 til daglig leder eller styret.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av fire menn og to kvinner.

Ytre miljø

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom drift og bygging av fast eiendom i konsernet. For Høegh Eiendomsselskap AS er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på i utviklingsprosjekter eller i den daglige forvaltningen av våre eiendommer.

Finansiell risiko

Markedsrisiko:

Selskapet bedriver utvikling og salg av bolig samt utleie av næringslokaler hvor selskapet er utsatt for generelle konjunktur svingninger innen bransjen.

Kredittrisiko:

Selskapets kredittrisiko anses som lav.

Likviditetsrisiko:

Selskapet har plassert sin overskuddslikviditet i bankinnskudd og anser sin likviditetsrisiko som minimal. Selskapet er også en del av konsernets konsernkontoordning. Selskapet benytter ikke fremmed valuta av nevneverdig grad.



Åpenhetsloven:

Konsernet vil offentliggjøre sin redegjørelse i tråd med Åpenhetslovens §5 på selskapets nettsider innen 30. juni 2024.

Oslo, 25.04.2024
Styret i Verket Bolig AS

Eirik Thrygg
styreleder

Finn Halvorsen
styremedlem

Birthe Smedsrud Skeid
styremedlem

Jan Erik Bonde Kristiansen
daglig leder

Penneo Dokumentnrøkket: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIIEP



Resultatregnskap			
Verket Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	133 057 645	502 579 007
Annen driftsinntekt		2 310 018	681 788
Sum driftsinntekter		135 367 664	503 260 795
Varekostnad	2	126 174 657	386 010 594
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	875 400	734 600
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 640 505	0
Annen driftskostnad	4	1 289 818	1 783 685
Sum driftskostnader		187 980 380	388 528 879
Driftsresultat		-52 612 717	114 731 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 729 359	173 409
Annen renteinntekt		8 253	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-291 528	-8 942 160
Annen rentekostnad		7 731 062	7 011 993
Resultat av finansposter		3 298 078	2 103 577
Resultat før skattekostnad		-49 314 639	116 835 493
Skattekostnad på resultat	5	-10 849 220	25 703 808
Resultat		-38 465 419	91 131 685
Årsresultat	6	-38 465 419	91 131 685
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		46 443 192	43 184 670
Avsatt til annen egenkapital		-84 908 611	47 947 015
Sum overføringer	6	-38 465 419	91 131 685
Verket Bolig AS			Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIEP



Balanse			
Verket Bolig AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 715 514	0
Sum immaterielle eiendeler		4 715 514	0
Varige driftsmidler			
Bygninger		32 840 823	18 735 502
Prosjekter		19 073 610	19 255 686
Faste tekniske installasjoner		10 549 874	6 042 799
Tomter		22 712 773	23 785 765
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 162 800	1 344 000
Sum varige driftsmidler	3	86 339 880	69 163 752
Sum anleggsmidler		91 055 394	69 163 752
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2	80 826 318	92 637 154
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 556 168	10 042 729
Andre kortsiktige fordringer	2	204 302 917	211 325 134
Konsernfordringer	7	12 384 011	241 459 057
Sum fordringer		222 243 095	462 826 921
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-148	0
Sum omløpsmidler		303 069 266	555 464 075
Sum eiendeler		394 124 661	624 627 827

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIIEP



Balanse			
Verket Bolig AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	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		12 889 682	95 983 340
Sum opptjent egenkapital		12 889 682	95 983 340
Sum egenkapital	6	75 577 729	158 671 388
Gjeld			
Utsatt skatt	5	0	13 721 786
Sum avsetning for forpliktelser		0	13 721 786
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	178 737 895	43 255 026
Øvrig langsiktig gjeld		108 389	196 647
Sum annen langsiktig gjeld		178 846 284	43 451 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	34 527 576	16 624 284
Skyldig offentlige avgifter		161 256	0
Konserngjeld	7	158 657	250 782 733
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	104 853 159	141 375 964
Sum kortsiktig gjeld		139 700 647	408 782 980
Sum gjeld		318 546 931	465 956 439
Sum egenkapital og gjeld		394 124 661	624 627 827
Verket Bolig AS			Side 6

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIEP



Balanse	
Verket Bolig AS	
Oslo, 25.04.2024 Styret i Verket Bolig AS	
<hr/> Eirik Thrygg styreleder	<hr/> Finn Halvorsen styremedlem
<hr/> Birthe Smedsrud Skeid styremedlem	<hr/> Jan Erik Bonde Kristiansen daglig leder
Verket Bolig AS	Side 7

Penneo Dokumentnr: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIIEP



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Salg av boliger benyttes løpende avregning og inntektene og kostnadene til boligproduksjon bli inntektsført og kostnadsført etter fullføringsgraden i prosjektene pr årsslutt. Andre 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.S

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 til 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 endret regnskapsprinsipp fra fullført kontraktmetode til løpende avregning og regnskapstallene for 2022 er derfor omarbeidet. Ved denne metoden vil inntektene og kostnadene til boligproduksjon bli inntektsført og kostnadsført etter fullføringsgraden i prosjektene pr årsslutt. Varelageret representerer påløpt prosjektinvesteringer som ikke er kostnadsført basert på fullføringsgraden ved årsslutt.



Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Varelager	80 826 318	92 637 154
Forskudd fra kunder	43 300 500	43 300 500
Netto prosjekter under utførelse	37 525 818	49 336 654
Utestående mot boligkjøpere	204 155 598	210 888 963
Inntektsført på igangværende prosjekter	133 047 262	502 579 007
Kostnader på igangværende prosjekter	126 170 679	386 010 594
Netto resultatført på igangværende prosjekter	6 876 583	116 568 413
Fortjeneste i prosent	5,17	23,19
Herav estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12.2023 i prosent	6,20	

Løpende avregning vil inntektene og kostnadene til boligproduksjon bli inntektsført og kostnadsført etter fullføringsgraden i prosjektene pr årsslutt. Selskapet hadde følgende prosjekt pågående:

Prosjekt	Fullføringsgrad	2023	2022
Verket Brygge 1		100%	75%
Verket Brygge 2		40%	21%

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Anlegg under utførelse	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	19 245 997	19 255 686	23 785 765
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	73 949 826	-182 075	3 640 498
- Avgang i året			4 713 490
= Anskaffelseskost 31.12.23	93 195 823	19 073 610	22 712 772
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	510 495		
+ Årets ordinære avskrivninger	204 000		
+ Årets nedskrivninger	59 640 505		
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	60 355 000		
= Bokført verdi 31.12.23	32 840 823	19 073 610	22 712 772
Økonomisk levetid	0-100 år		
Avskrivningsplan		saldo 0%	
	Driftsløse, inventar ol.	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 812 146	6 941 780	71 041 373
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		4 997 275	82 405 523
- Avgang i året			4 713 490
= Anskaffelseskost 31.12.23	1 812 146	11 939 054	148 733 406

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QEES8A-FIEP



Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	468 146	898 981	1 877 622
+ Årets ordinære avskrivninger	181 200	490 200	875 400
+ Årets nedskrivninger			59 640 505
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	649 346	1 389 181	62 393 526
= Bokført verdi 31.12.23	1 162 800	10 549 874	86 339 879
Økonomisk levetid	10 år	15 år	
Avskrivningsplan			

Note 4 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 72 075,- inkl mva. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2023 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 588 080	12 180 291
Endring i utsatt skattefordel	-18 437 300	13 523 517
Skattekostnad ordinært resultat	-10 849 220	25 703 808
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-49 314 639	116 835 493
Endring i midlertidige forskjeller	83 805 911	-51 797 249
Avgitt konsernbidrag	-34 491 272	-55 364 961
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 673 283
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 588 080	12 180 291
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 588 080	-12 180 291
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-48 785 007	-7 672 930	41 112 076
Varebeholdning	-163 958 982	-138 342 834	25 616 148
Fordringer	203 928 836	210 573 943	6 645 107
Gevinst – og tapskonto	-12 619 004	-2 186 425	10 432 579
Sum	-21 434 156	62 371 755	83 805 911
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-21 434 156	62 371 755	83 805 911
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-4 715 514	13 721 786	18 437 300

Utsatt skattefordel er bokført i regnskapet da selskapet vil benytte seg dette ved fremtidige mottak av konsernbidrag.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	78 442	62 607 182	2 424	58 001 603	120 689 651
Prinsippendring til løpende avregning				39 796 690	39 796 690
Egenkapital pr. 01.01.	78 442	62 607 182	2 424	97 798 293	160 486 341
Avgitt konsernbidrag				-46 443 192	-46 443 192
Årsresultat				-38 465 419	-38 465 419
Egenkapital pr. 31.12.2023	78 442	62 607 182	2 424	12 889 682	75 577 729



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern [□]	54 189 929	306 147 694
Fordring til selskaper i samme konsern	12 384 011	241 459 057
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	9 091 869	1 725 709
Kundefordring til selskap i samme konsern	11 507	65 090
#Herav utestående på konsernkonto:	10 255 561	-250 670 233
□ Herav avgitt konsernbidrag	54 031 272	55 364 961

Note 8 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

Konsernregnskap er utarbeidet for Höegh Eiendom Holding AS, Parkveien 55, Postboks 2416 - Solli, 0201 Oslo.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Selskapet har byggelån med ramme kr. 398 000 000, er trukket opp med kr. 178 737 895 per årsslutt. Byggecreditten løper til 10.08.2024. Det er forventets at lånet forlenges når lånet utløper i 2024.



Verket Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Resultat før skattekostnad	-49 314 639	116 835 496
Endring pensjonsforpliktelser	0	0
Periodens betalte skatt	0	0
Resultatposter uten kontanteffekt	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	59 640 505	0
Ordinære avskrivninger	875 400	734 600
Aksjeemisjon - kontantinnskudd	0	0
Utbetaling av utbytte	0	0
Endring i konsernmellomværende	0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	0	0
Endring i kundefordringer	-429 250	-261 787
Endring i varer	-65 881 197	99 446 224
Endring kortsiktige fordringer	-59 507 212	-452 524 656
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-119 988 599	59 157 874
Endring i leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19 718 244	-5 283 556
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-214 886 749	-181 895 805
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler (boligsalg)	395 694 486	14 209 550
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	0	0
Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	0	0
Andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	395 694 486	-14 209 550
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetaling av konsernbidrag	-55 364 961	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Netto endring i mellomværende konsernkontoordning	-260 925 647	152 850 330
Innbetalinger ved opptrekk av langsiktig gjeld	135 482 870	43 255 026
Utbetaling lån til foretak i samme konsern	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-180 807 738	196 105 355
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	0
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QE8A-F1EP



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."

Kristiansen, Jan Erik B

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-36529

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-25 13:25:05 UTC



Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: et@hoegheendom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 15:52:13 UTC

Birthe Smedsrud Skeid

Underskriver

Serienummer: bss@hoegheendom.no

IP: 88.88.xxx.xxx

2024-04-25 17:33:19 UTC

Halvorsen, Finn

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-907746

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-26 10:07:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G06EC-YG177-MZIF3-TM47W-QE18A-F1EP

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/validator>