



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 613 807	35 002 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 613 807</b>	<b>35 002 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 790 159	7 727 111
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 732 391	6 023 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 522 550</b>	<b>13 750 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 091 257</b>	<b>21 252 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		948 308	1 221 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>948 308</b>	<b>1 221 304</b>
Annen rentekostnad		10 493 480	11 631 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 493 480</b>	<b>11 631 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 545 172</b>	<b>-10 409 801</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 546 085</b>	<b>10 842 795</b>
Skattekostnad på resultat	3	2 315 382	2 380 378
<b>Årsresultat</b>	4	<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 230 703	8 462 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 3		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	456 206 621	463 010 374
Anlegg under utførelse	1, 5	180 904 478	42 427 803
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	246 029	19 838
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		135 859	236 001
Andre kortsiktige fordringer		227 821	1 715 784
Konsernfordringer	6, 5, 6	317 891	
<b>Sum fordringer</b>		<b>681 571</b>	<b>1 951 785</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 533 401	4 502 171
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 533 401</b>	<b>4 502 171</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 214 972</b>	<b>6 453 956</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	284 665 000	159 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Annen innskutt egenkapital	4		50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>286 318 000</b>	<b>211 318 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	46 109 986	37 879 283
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 109 986</b>	<b>37 879 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>332 427 986</b>	<b>249 197 283</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	5 003 549	3 171 244
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 003 549</b>	<b>3 171 244</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	224 450 000	237 850 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>224 450 000</b>	<b>237 850 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 453 549</b>	<b>241 021 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	80 000 000	
Leverandørgjeld		11 661 868	19 022 010
Betalbar skatt	3	483 077	937 632
Skyldig offentlige avgifter		3 960 305	
Kortsiktig konserngjeld	6	3 132	35 950
Annen kortsiktig gjeld		1 582 184	1 697 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 690 565</b>	<b>21 693 445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 144 114</b>	<b>262 714 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 362280

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Yngve Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 613 807	35 002 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 613 807</b>	<b>35 002 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 790 159	7 727 111
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 732 391	6 023 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 522 550</b>	<b>13 750 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 091 257</b>	<b>21 252 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		948 308	1 221 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>948 308</b>	<b>1 221 304</b>
Annen rentekostnad		10 493 480	11 631 106
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 493 480</b>	<b>11 631 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 545 172</b>	<b>-10 409 801</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 546 085</b>	<b>10 842 795</b>
Skattekostnad på resultat	3	2 315 382	2 380 378
<b>Årsresultat</b>	4	<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 230 703	8 462 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### 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	456 206 621	463 010 374
Anlegg under utførelse	1, 5	180 904 478	42 427 803
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 5	246 029	19 838
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>

#### Sum anleggsmidler

**637 357 129** **505 458 016**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		135 859	236 001
Andre kortsiktige fordringer		227 821	1 715 784
Konsernfordringer	6, 5, 6	317 891	
<b>Sum fordringer</b>		<b>681 571</b>	<b>1 951 785</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		21 533 401	4 502 171
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 533 401</b>	<b>4 502 171</b>

#### Sum omløpsmidler

**22 214 972** **6 453 956**

#### SUM EIENDELER

**659 572 100** **511 911 972**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	284 665 000	159 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Annen innskutt egenkapital	4		50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>286 318 000</b>	<b>211 318 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	46 109 986	37 879 283
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 109 986</b>	<b>37 879 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>332 427 986</b>	<b>249 197 283</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	5 003 549	3 171 244
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>5 003 549</b>	<b>3 171 244</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	224 450 000	237 850 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>224 450 000</b>	<b>237 850 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 453 549</b>	<b>241 021 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	80 000 000	
Leverandørgjeld		11 661 868	19 022 010
Betalbar skatt	3	483 077	937 632
Skyldig offentlige avgifter		3 960 305	
Kortsiktig konserngjeld	6	3 132	35 950
Annen kortsiktig gjeld		1 582 184	1 697 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 690 565</b>	<b>21 693 445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 144 114</b>	<b>262 714 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2025, 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/revisionsberetninger>

Tromsø, 6. mars 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**

Mads Bjørkly  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. [advokatfirmaet@pwc.com](mailto:advokatfirmaet@pwc.com)  
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø, T: 02316 (+47 952 60 000) [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 14:04:50 UTC+01:00


**Mads Andreassen Bjørkly**

 bankID

NO BankID - 3827f9a8-7e4f-4a1d-aa88-3178fd28d7f0

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



## RESULTATREGNSKAP

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		34 613 807	35 002 932
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 613 807</b>	<b>35 002 932</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 790 159	7 727 111
Annen driftskostnad	2	4 732 391	6 023 224
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 522 550</b>	<b>13 750 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 091 257</b>	<b>21 252 596</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		948 308	1 221 304
Annen rentekostnad		10 493 480	11 631 106
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 545 172</b>	<b>-10 409 801</b>
Resultat før skattekostnad		10 546 085	10 842 795
Skattekostnad på resultat	3	2 315 382	2 380 378
<b>Resultat</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 230 703	8 462 417
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>



## BALANSE

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	456 206 621	463 010 374
Anlegg under utførelse	1, 5	180 904 478	42 427 803
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	246 029	19 838
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		135 859	236 001
Andre kortsiktige fordringer		227 821	1 715 784
Konsernfordringer	5, 6	317 891	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>681 571</b>	<b>1 951 785</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 533 401	4 502 171
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 214 972</b>	<b>6 453 956</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>



### BALANSE

#### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 7	284 665 000	159 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	50 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>286 318 000</b>	<b>211 318 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	46 109 986	37 879 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 109 986</b>	<b>37 879 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>332 427 986</b>	<b>249 197 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	5 003 549	3 171 244
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 003 549</b>	<b>3 171 244</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	224 450 000	237 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>224 450 000</b>	<b>237 850 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	80 000 000	0
Leverandørgjeld		11 661 868	19 022 010
Betalbar skatt	3	483 077	937 632
Skyldig offentlige avgifter		3 960 305	0
Konserngjeld	6	3 132	35 950
Annen kortsiktig gjeld		1 582 184	1 697 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 690 565</b>	<b>21 693 445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 144 114</b>	<b>262 714 689</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>

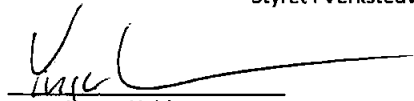


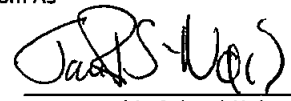
**BALANSE**

**VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS**

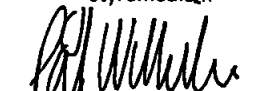
Harstad/Tromsø, 03.03.2026

Styret i Verkstedveien Eiendom AS

  
Yngve Haldorsen  
styreleder

  
Tom Robin Solstad-Nøis  
styremedlem

  
John Arild Angelsen  
styremedlem

  
Pål Kristian Wilhelmsen  
daglig leder



## NOTER TIL REGNSKAPET

### 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. Selskapet nettofører utfakturerte felleskostnader mot andre driftskostnader. Viderefakturerte kostnader for 2025 utgjør kr. 7.127.546.

### 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 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### FORDRINGER

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

### FUSJON

Jordbærpikene Sjøkanten AS ble fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024.

### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG TOMTER	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2025	609 354 427	42 427 804	601 828	652 384 059
Tilgang	2 962 971	138 476 675	249 626	141 689 272
Avgang	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2025	612 317 398	180 904 479	851 454	794 073 331
Akkumulerte av- og nedskr.	156 110 778	0	605 425	156 716 203
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>456 206 620</b>	<b>180 904 479</b>	<b>246 029</b>	<b>637 357 128</b>
Årets av- og nedskrivninger	9 766 723	0	23 435	9 790 159
Prosentsats for ord.avskr.	1-20		10-33	



## Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 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:

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	45 970 930	18 757 562	-27 213 368
Gevinst – og tapskonto	-23 061 525	-3 335 577	19 725 948
Andre forskjeller	-166 000	-1 007 240	-841 240
<b>Sum</b>	<b>22 743 405</b>	<b>14 414 745</b>	<b>-8 328 660</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>22 743 405</b>	<b>14 414 745</b>	<b>-8 328 660</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 003 549</b>	<b>3 171 244</b>	<b>-1 832 305</b>

	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	10 546 085	10 842 795
Permanente forskjeller	-21 620	-22 900
Endring i midlertidige forskjeller	-8 328 660	-6 557 933
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 195 805</b>	<b>4 261 962</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	483 077	937 632
Endring i utsatt skatt	1 832 305	1 442 746
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 315 382</b>	<b>2 380 378</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 546 085	10 842 795
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 320 139	2 385 415
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-4 756	-5 038
<b>Sum</b>	<b>2 315 382</b>	<b>2 380 377</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	483 077	937 632
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>483 077</b>	<b>937 632</b>



## Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2025	209 665 000	1 653 000	37 879 283	249 197 283
Årets resultat	0	0	8 230 703	8 230 703
Kapitalendring	75 000 000	0	0	75 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>284 665 000</b>	<b>1 653 000</b>	<b>46 109 986</b>	<b>332 427 986</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 157.450.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 170.850.000.

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	224 450 000	237 850 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	80 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>304 450 000</b>	<b>237 850 000</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	391 666 524	398 470 277
Grunnarealer	64 540 098	64 540 098
<b>Sum</b>	<b>456 206 621</b>	<b>463 010 374</b>

I tillegg er det stillet sikkerhet i festekontrakt for Margrethe Jørgensens vei 10.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	317 891	0
<b>Sum</b>	<b>317 891</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	3 132	2 247
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	33 703
<b>Sum</b>	<b>3 132</b>	<b>35 950</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 284 665 000 består av 284 665 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.



### RESULTATREGNSKAP

#### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		34 613 807	35 002 932
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 613 807</b>	<b>35 002 932</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 790 159	7 727 111
Annen driftskostnad	2	4 732 391	6 023 224
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 522 550</b>	<b>13 750 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 091 257</b>	<b>21 252 596</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		948 308	1 221 304
Annen rentekostnad		10 493 480	11 631 106
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 545 172</b>	<b>-10 409 801</b>
Resultat før skattekostnad		10 546 085	10 842 795
Skattekostnad på resultat	3	2 315 382	2 380 378
<b>Resultat</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	8 230 703	8 462 417
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 230 703</b>	<b>8 462 417</b>



### BALANSE

#### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	456 206 621	463 010 374
Anlegg under utførelse	1, 5	180 904 478	42 427 803
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	246 029	19 838
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>637 357 129</b>	<b>505 458 016</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		135 859	236 001
Andre kortsiktige fordringer		227 821	1 715 784
Konsernfordringer	5, 6	317 891	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>681 571</b>	<b>1 951 785</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 533 401	4 502 171
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 214 972</b>	<b>6 453 956</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>659 572 100</b>	<b>511 911 972</b>



### BALANSE

#### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4, 7	284 665 000	159 665 000
Overkurs	4	1 653 000	1 653 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	50 000 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>286 318 000</strong>	<strong>211 318 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	46 109 986	37 879 283
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>46 109 986</strong>	<strong>37 879 283</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>332 427 986</strong>	<strong>249 197 283</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	5 003 549	3 171 244
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>5 003 549</strong>	<strong>3 171 244</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	224 450 000	237 850 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>224 450 000</strong>	<strong>237 850 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	80 000 000	0
Leverandørgjeld		11 661 868	19 022 010
Betalbar skatt	3	483 077	937 632
Skyldig offentlige avgifter		3 960 305	0
Konserngjeld	6	3 132	35 950
Annen kortsiktig gjeld		1 582 184	1 697 853
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>97 690 565</strong>	<strong>21 693 445</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>327 144 114</strong>	<strong>262 714 689</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>659 572 100</strong>	<strong>511 911 972</strong>



**BALANSE**

**VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS**  
Harstad/Tromsø, 03.03.2026  
Styret i Verkstedveien Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Yngve Haldorsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Tom Robin Solstad-Nøis  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
John Arild Angelsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pål Kristian Wilhelmsen  
daglig leder



## NOTER TIL REGNSKAPET

### 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. Selskapet nettofører utfakturerte felleskostnader mot andre driftskostnader. Viderefakturerte kostnader for 2025 utgjør kr. 7.127.546.

### 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 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### FORDRINGER

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

### FUSJON

Jordbærpikene Sjøkanten AS ble fusjonert inn i Verkstedveien Eiendom AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024.

### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG			
	TOMTER	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2025	609 354 427	42 427 804	601 828	652 384 059
Tilgang	2 962 971	138 476 675	249 626	141 689 272
Avgang	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2025	612 317 398	180 904 479	851 454	794 073 331
Akkumulerte av- og nedskr.	156 110 778	0	605 425	156 716 203
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>456 206 620</b>	<b>180 904 479</b>	<b>246 029</b>	<b>637 357 128</b>
Årets av- og nedskrivninger	9 766 723	0	23 435	9 790 159
Prosentstans for ord.avskr.	1-20		10-33	



## Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 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:

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	45 970 930	18 757 562	-27 213 368
Gevinst – og tapskonto	-23 061 525	-3 335 577	19 725 948
Andre forskjeller	-166 000	-1 007 240	-841 240
<b>Sum</b>	<b>22 743 405</b>	<b>14 414 745</b>	<b>-8 328 660</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>22 743 405</b>	<b>14 414 745</b>	<b>-8 328 660</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 003 549</b>	<b>3 171 244</b>	<b>-1 832 305</b>

	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	10 546 085	10 842 795
Permanente forskjeller	-21 620	-22 900
Endring i midlertidige forskjeller	-8 328 660	-6 557 933
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 195 805</b>	<b>4 261 962</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	483 077	937 632
Endring i utsatt skatt	1 832 305	1 442 746
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 315 382</b>	<b>2 380 378</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 546 085	10 842 795
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 320 139	2 385 415
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-4 756	-5 038
<b>Sum</b>	<b>2 315 382</b>	<b>2 380 377</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	483 077	937 632
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>483 077</b>	<b>937 632</b>



## Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2025	209 665 000	1 653 000	37 879 283	249 197 283
Årets resultat	0	0	8 230 703	8 230 703
Kapitalendring	75 000 000	0	0	75 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>284 665 000</b>	<b>1 653 000</b>	<b>46 109 986</b>	<b>332 427 986</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 157.450.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 170.850.000.

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	224 450 000	237 850 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	80 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>304 450 000</b>	<b>237 850 000</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	391 666 524	398 470 277
Grunnarealer	64 540 098	64 540 098
<b>Sum</b>	<b>456 206 621</b>	<b>463 010 374</b>

I tillegg er det stillet sikkerhet i festekontrakt for Margrethe Jørgensens vei 10.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	317 891	0
<b>Sum</b>	<b>317 891</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	3 132	2 247
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	33 703
<b>Sum</b>	<b>3 132</b>	<b>35 950</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 284 665 000 består av 284 665 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.