



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: | Kim André Johansen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 16.05.2024 |

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | | |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Sum inntekter | | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 3 | 59 873 062 | 92 614 269 |
| Varekostnad | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 4 | 132 354 | 98 748 |
| Sum kostnader | | 60 005 416 | 92 713 017 |
| Driftsresultat | | 7 161 872 | 5 587 126 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 14 | 2 029 |
| Sum finansinntekter | | 14 | 2 029 |
| Annen finanskostnad | | 29 | |
| Sum finanskostnader | | 29 | |
| Netto finans | | -15 | 2 029 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 7 161 857 | 5 589 155 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 575 609 | 1 229 614 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Årsresultat | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Totalresultat | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 5 586 248 | 4 359 541 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 5 586 248 | 4 359 541 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 7 | | |
| Maskiner og anlegg | 7 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 7 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 7 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2, 3, 7, 8 | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Sum varer | | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 2, 7 | 4 800 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 8 925 | |
| Konsernfordringer | 8 | 5 431 878 | 171 242 |
| Sum fordringer | | 5 445 603 | 171 242 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | | 35 489 200 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 35 489 200 |
| Sum omløpsmidler | | 65 746 091 | 64 973 691 |
| SUM EIENDELER | | 65 746 091 | 64 973 691 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 9, 10 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 236 816 | 133 569 |
| Sum innskutt egenkapital | | 266 816 | 163 569 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Udekket tap | 6 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Sum egenkapital | | 20 994 570 | 15 305 074 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 5 913 084 | 4 308 354 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 5 913 084 | 4 308 354 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 35 396 320 | 7 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | 36 226 214 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 396 320 | 43 226 214 |
| Sum langsiktig gjeld | | 41 309 404 | 47 534 568 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | 8, 8 | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Sum gjeld | | 44 751 521 | 49 668 616 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 746 091 | 64 973 691 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 592883

Enheten

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

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: Kim André Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 823 792 042
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | | |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Sum inntekter | | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 3 | 59 873 062 | 92 614 269 |
| Varekostnad | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 4 | 132 354 | 98 748 |
| Sum kostnader | | 60 005 416 | 92 713 017 |
| Driftsresultat | | 7 161 872 | 5 587 126 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 14 | 2 029 |
| Sum finansinntekter | | 14 | 2 029 |
| Annen finanskostnad | | 29 | |
| Sum finanskostnader | | 29 | |
| Netto finans | | -15 | 2 029 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 575 609 | 1 229 614 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Årsresultat | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Totalresultat | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 5 586 248 | 4 359 541 |



Organisasjonsnr: 823 792 042
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 7 | | |
| Maskiner og anlegg | 7 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 7 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 7 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2, 3, 7, | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Sum varer | | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 2, 7 | 4 800 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 8 925 | |
| Konsernfordringer | 8 | 5 431 878 | 171 242 |
| Sum fordringer | | 5 445 603 | 171 242 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 8 | | 35 489 200 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 35 489 200 |
| Sum omløpsmidler | | 65 746 091 | 64 973 691 |
| SUM EIENDELER | | 65 746 091 | 64 973 691 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 9, 10 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 236 816 | 133 569 |
| Sum innskutt egenkapital | | 266 816 | 163 569 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Udekket tap | 6 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Sum egenkapital | | 20 994 570 | 15 305 074 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 5 913 084 | 4 308 354 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 5 913 084 | 4 308 354 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 35 396 320 | 7 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | 36 226 214 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 396 320 | 43 226 214 |
| Sum langsiktig gjeld | | 41 309 404 | 47 534 568 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | 8, 8 | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Sum gjeld | | 44 751 521 | 49 668 616 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 746 091 | 64 973 691 |



Organisasjonsnr: 823 792 042
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Årsregnskap 2023

Verkstoppen Boligutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: EALIT-UMIAJ-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D

Organisasjonsnr: 823 792 042



Årsberetning 2023 – Verkstoppen Boligutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Verkstoppen Boligutvikling AS er en eiendomsutviklingsbedrift med hovedkontor i Fredrikstad kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet ble redusert fra NOK 98 300 143 i fjor til NOK 67 167 288 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 NOK 5 586 248. Løpende god oppfølging av prosjektet har gjort at 2023 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Det har i 2023 ikke medgått utgifter til forskning og utvikling.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 65 746 091, og egenkapitalandelen utgjør 31,9 % pr 31.12.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidig utvikling

I selskapet er det 7 usolgte rekkehus og 1 usolgt leilighet pr i dag, slik at fremtidig utvikling i markedet vil i mindre grad påvirke selskapet. Det forventes at enhetene er solgt i løpet av 2024.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har en godt innarbeidet modell for økonomioppfølging i henhold til konsernets policy. Selskapet har en konkret løpende vurdering knyttet til gjenværende garantiavsetninger.

Selskapet jobber aktivt for å sikre posisjoner og kontrakter med sikkerhetsstillelse fra underentreprenører. Kjøpere av leiligheter blir konkret vurdert før aksept. Dette medfører at kredittrisikoen reduseres.

Markedsrisiko

Selskapet har få verdier som er utsatt for store verdiendringer i takt med markedsendringer. Høy inflasjon, økte rente- og levekostnader medfører at markedet kan forventes å gå noe tregere. Markedsrisikoen vurderes derfor som liten.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, og historisk har selskapet og konsernet hatt svært lite tap på krav da salg i hovedsak foregår med ekstern bankfinansiering.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god og selskapet inngår i en konsernkontoordning med morselskapet Solid Gruppen AS.



Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023. Konsernet er også i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Verkstoppen Boligutvikling AS:

Annen egenkapital 5 586 248

Totalt disponert 5 586 248

Arbeidsmiljø

Foretaket har ingen ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Styret består av 1 mann.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet en styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker styre- og ledelsesansvar med inntil 10 000 000 kr.

Redegjørelse om samfunnsansvar

Selskapets redegjørelse om samfunnsansvar finnes på hjemmesidene, [Samfunnsansvar](#) | [Solid](#)

Rolvøy, 23.04.24

Kim André Johansen
Daglig leder (elektronisk signert)

Kim André Johansen
Styreleder (elektronisk signert)



Resultatregnskap
Verkstoppen Boligutvikling AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Sum driftsinntekter | | 67 167 288 | 98 300 143 |
| End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer | 3 | 59 873 062 | 92 614 269 |
| Annen driftskostnad | 4 | 132 354 | 98 748 |
| Sum driftskostnader | | 60 005 416 | 92 713 017 |
| Driftsresultat | | 7 161 872 | 5 587 126 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 14 | 2 029 |
| Annen finanskostnad | | 29 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -15 | 2 029 |
| Resultat før skattekostnad | | 7 161 857 | 5 589 155 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 575 609 | 1 229 614 |
| Årsresultat | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 5 586 248 | 4 359 541 |
| Sum overføringer | 6 | 5 586 248 | 4 359 541 |

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UMIAJ-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Balanse
Verkstoppen Boligutvikling AS

| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2, 3, 7, 8 | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Sum varer | | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 2, 7 | 4 800 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 8 925 | 0 |
| Konsernfordringer | 8 | 5 431 878 | 171 242 |
| Sum fordringer | | 5 445 603 | 171 242 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 0 | 35 489 200 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 0 | 35 489 200 |
| Sum omløpsmidler | | 65 746 091 | 64 973 691 |
| Sum eiendeler | | 65 746 091 | 64 973 691 |

Penneo Dokumentnøkkel: EALIT-UMIAJ-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Balanse Verkstoppen Boligutvikling AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2023 | 2022 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 9, 10 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 236 816 | 133 569 |
| Sum innskutt egenkapital | | 266 816 | 163 569 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 727 754 | 15 141 505 |
| Sum egenkapital | | 20 994 570 | 15 305 074 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 5 913 084 | 4 308 354 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 5 913 084 | 4 308 354 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 0 | 36 226 214 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 35 396 320 | 7 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 396 320 | 43 226 214 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 442 117 | 2 134 048 |
| Sum gjeld | | 44 751 521 | 49 668 616 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 65 746 091 | 64 973 691 |

Rolsøy, 23.04.2024
Styret i Verkstoppen Boligutvikling AS

Kim André Johansen
styreleder/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UMIAJ-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Indirekte kontantstrøm

Verkstoppen Boligutvikling AS

| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Resultat før skattekostnad | | 7 161 857 | 5 589 155 |
| Endring i varelager | | -30 987 239 | 188 862 635 |
| Endring i kundefordringer | | -4 800 | 0 |
| Endring i leverandørgjeld | | 1 308 068 | -12 635 055 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -12 967 087 | -122 233 020 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -35 489 201 | 59 583 716 |
| | | | |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -35 489 201 | 59 583 716 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | | 35 489 200 | -24 094 516 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 0 | 35 489 200 |

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UM14J-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel og fast tilvirkningskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skatteskostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2023

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/ salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Konsernkontosystem

Selskapet inngår i konsernkontosystem med konsernspiss Solid Gruppen AS som eier av toppkonto i ordningen. Det er stillet solidaransvar blant alle deltakerne for konsernets samlede forpliktelser overfor banken.

Note 1 Salgsinntekter

Selskapets virksomhetsområde er oppføring og salg av boliger. Selskapets geografiske marked er Norge med hovedsete i Østfold.

Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

| Balanseførte verdier vedrørende prosjekter | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Inkludert i kundefordringer | | |
| Opptjent ikke fakturert produksjon | 54 131 569 | 29 313 249 |
| Inkludert i kortsiktig gjeld | | |
| Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd) | 0 | 0 |
| Resultatposter vedrørende prosjekter | | |
| Resultat på prosjekter under utførelse | | |
| Resultatførte totale inntekter | 67 167 288 | 98 300 143 |
| Estimert kontraktsfortjeneste | 49 227 480 | 28 525 323 |

Penneo Dokumentnøkkel: EALIT-UMIAJ-IC8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Varer

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Varer under tilvirkning | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Sum | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Ukuransmedskrivning | 0 | 0 |

Selskapets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris. Det er ikke foretatt nedskrivning for ukurans. Varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskostnad.

Note 4 Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP-ordning.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 125 344,- ekskl. mva.

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | 84 407 |
| Teknisk bistand regnskap & skatt | 34 968 |
| Annen løpende bistand | 5 969 |
| Sum honorar til revisor | 125 344 |

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UMIAU-IC8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 1 575 609 | 1 229 614 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 575 609 | 1 229 614 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 7 161 857 | 5 589 155 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -7 294 225 | -5 685 875 |
| Mottatt konsernbidrag | 132 368 | 96 719 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -1 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -29 121 | -21 278 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 29 121 | 21 278 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tilvirkningskontrakter | 26 877 654 | 19 583 429 | -7 294 225 |
| Sum | 26 877 654 | 19 583 429 | -7 294 225 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -1 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 26 877 654 | 19 583 428 | -7 294 225 |
| Utsatt skatt (22 %) | 5 913 084 | 4 308 354 | -1 604 730 |

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Pr. 01.01 | 30 000 | 133 569 | 15 141 505 | 15 305 074 |
| Mottatt konsernbidrag | | 103 247 | 0 | 103 247 |
| Årets resultat | | | 5 586 248 | 5 586 248 |
| Pr 31.12 | 30 000 | 236 816 | 20 727 754 | 20 994 570 |



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

| Gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 396 320 | 7 000 000 |
| Sum | 35 396 320 | 7 000 000 |

| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lager av varer og annen beholdning | 60 300 488 | 29 313 249 |
| Sum | 60 300 488 | 29 313 249 |

Selskapet har stillet sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner med inntil 255 000 000kr.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Konsernfordringer | 303 610 | 171 242 |
| Konsernkonto fordring | 5 128 268 | 035 489 200 |
| Sum fordringer | 5 431 878 | 35 660 442 |
| Gjeld | 2023 | 2022 |
| Langsiktig gjeld | 0 | 36 226 214 |
| Leverandørgjeld | 3 258 205 | 42 601 |
| Sum gjeld | 3 258 205 | 36 268 815 |

Selskapet inngår i konsernkontoordning med konsernspiss Solid Gruppen AS som eier av toppkonto. Transaksjonskontoen i ordningen har trekkrettigheter inntil 30 000 000 NOK.

Note 9 Morselskap som utarbeider konsernregnskap

Verkstoppen Boligutvikling AS er datterselskap av Solid Eiendom AS. Konsernspiss Solid Gruppen AS, Bjørnengveien 11, 1664 Polvøy, utarbeider konsernregnskap der Verkstoppen Boligutvikling AS inngår i konsolideringen.

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UMIAU-IC8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



Noter til regnskapet 2023

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

| <u>Aksjekapital</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Balanseført</u> |
|---------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 30 000 | 1 | 30 000 |

Selskapets aksjekapital eies av følgende aksjonærer:

| <u>Aksjonærer:</u> | <u>Antall aksjer</u> | <u>Eierandel</u> |
|--------------------|----------------------|------------------|
| Solid Eiendom AS | 30 000 | 100 % |
| Sum | 30 000 | 100 % |

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Styreleder har eierskap i konsernspiss Solid Gruppen AS og har dermed indirekte eierskap i Verkstoppen Boligutvikling AS.

Penneo Dokumentnøkkel: EAELT-UM14J-C8GH-32OD2-5NFXN-UJH5D



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."

Johansen, Kim André

Daglig leder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1839859

IP: 193.214.xxx.xxx

2024-04-25 07:19:42 UTC



Johansen, Kim André

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1839859

IP: 193.214.xxx.xxx

2024-04-25 07:19:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EAELI-UM14J-1C8GH-32OD2-5NFXV-UJH5D

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>



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verkstoppen Boligutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verkstoppen Boligutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IQ67CE1NV5-1C3JB-P3W51-FD1O-X5E67



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."

Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 17:04:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IQ6TC-E1NV5-1-C3JB-P3W5-1-FFDT0-X5E67

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>