



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Bjørn Petter Bjørge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	214 737 711	133 057 645
Annen driftsinntekt		4 575 773	2 310 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>219 313 484</b>	<b>135 367 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	190 337 784	126 174 657
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 500	875 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-17 300 000	59 640 505
Annen driftskostnad	3	2 414 728	1 304 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>176 778 011</b>	<b>187 994 960</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 535 472</b>	<b>-52 627 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		741 141	10 729 359
Annen renteinntekt		677	8 253
Annen finansinntekt		11 167	14 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>752 985</b>	<b>10 752 192</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		25 000	-291 528
Annen rentekostnad		553 205	7 731 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578 205</b>	<b>7 439 534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>174 780</b>	<b>3 312 658</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 710 252</b>	<b>-49 314 639</b>
Skattekostnad på resultat	4	9 396 255	-10 849 220
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		46 443 192
Avsatt til annen egenkapital		33 313 997	-84 908 611
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		4 715 514
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 715 514</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		46 832 682	32 840 823
Prosjekter		49 744 054	19 073 610
Faste tekniske installasjoner		9 585 852	10 549 874
Tomter		15 111 901	22 712 773
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		981 600	1 162 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>122 256 089</b>	<b>86 339 880</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 256 089</b>	<b>91 055 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>66 011 046</b>	<b>80 826 318</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		5 556 168
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	443 417 427	204 302 916
Konsernfordringer	6	1 292 474	12 384 011
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>444 709 901</b>	<b>222 243 095</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			-148
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-148</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 720 947</b>	<b>303 069 266</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		21 495 280	2 424
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 180 904</b>	<b>62 688 048</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 203 679	12 889 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 203 679</b>	<b>12 889 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>130 384 582</b>	<b>75 577 729</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 742 829	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 742 829</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	397 829 203	178 737 895
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 976	108 389
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>397 913 179</b>	<b>178 846 284</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>408 656 008</b>	<b>178 846 284</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 675 953	34 527 576
Skyldig offentlige avgifter		151 418	161 256
Kortsiktig konserngjeld	6	33 511 557	158 657
Annen kortsiktig gjeld	1, 6	58 597 517	104 853 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 936 446</b>	<b>139 700 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>502 592 454</b>	<b>318 546 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 637696

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Bjørn Petter Bjørge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 07.07.2025

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	214 737 711	133 057 645
Annen driftsinntekt		4 575 773	2 310 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>219 313 484</b>	<b>135 367 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	190 337 784	126 174 657
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 500	875 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-17 300 000	59 640 505
Annen driftskostnad	3	2 414 728	1 304 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>176 778 011</b>	<b>187 994 960</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 535 472</b>	<b>-52 627 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		741 141	10 729 359
Annen renteinntekt		677	8 253
Annen finansinntekt		11 167	14 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>752 985</b>	<b>10 752 192</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		25 000	-291 528
Annen rentekostnad		553 205	7 731 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578 205</b>	<b>7 439 534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>174 780</b>	<b>3 312 658</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 710 252</b>	<b>-49 314 639</b>
Skattekostnad på resultat	4	9 396 255	-10 849 220
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		46 443 192
Avsatt til annen egenkapital		33 313 997	-84 908 611



Sum overføringer og  
disponeringer

33 313 997

-38 465 419



Organisasjonsnr: 920 593 437  
VERKET BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		4 715 514
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 715 514</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		46 832 682	32 840 823
Prosjekter		49 744 054	19 073 610
Faste tekniske installasjoner		9 585 852	10 549 874
Tomter		15 111 901	22 712 773
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		981 600	1 162 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>122 256 089</b>	<b>86 339 880</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 256 089</b>	<b>91 055 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	1	66 011 046	80 826 318
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		5 556 168
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	443 417 427	204 302 916
Konsernfordringer	6	1 292 474	12 384 011
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>444 709 901</b>	<b>222 243 095</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			-148
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-148</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 720 947</b>	<b>303 069 266</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		21 495 280	2 424
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 180 904</b>	<b>62 688 048</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 203 679	12 889 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 203 679</b>	<b>12 889 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>130 384 582</b>	<b>75 577 729</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 742 829	
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>10 742 829</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 7	397 829 203	178 737 895
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 976	108 389
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>397 913 179</b>	<b>178 846 284</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>408 656 008</b>	<b>178 846 284</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 675 953	34 527 576
Skyldig offentlige avgifter		151 418	161 256
Kortsiktig konserngjeld	6	33 511 557	158 657
Annen kortsiktig gjeld	1, 6	58 597 517	104 853 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 936 446</b>	<b>139 700 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>502 592 454</b>	<b>318 546 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>



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.



# Årsregnskap 2024 Verket Bolig AS

**Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: 9683H-NN1DX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWNDZ

**Org.nr.: 920 593 437**



## Årsberetning 2024

### 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 § 4-5 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 135 367 664 i 2023 til kr 219 313 484 i 2024. Årsresultatet gikk fra kr -38 465 419 i 2023 til kr 33 313 997 i 2024.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 632 977 036, sammenlignet med kr 394 124 661 året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr 130 384 582, sammenlignet med kr 75 577 729 pr. 31.12.2023. Selskapet ledelse anses egenkapitalen som akseptabel.

Selskapet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr -214 075 635 i 2024, mot kr -214 886 749 i 2023. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 5 393 687 i 2024, mot kr 395 694 486 i 2023. Videre var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter kr 208 681 948 i 2024, mot kr -180 807 738 i 2023.

Selskapet har i 2024 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 2024 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, 06.05.2025  
Styret i Verket Bolig AS

---

Eirik Thrygg  
styreleder

---

Finn Halvorsen  
styremedlem

---

Birthe Helén Smedsrud Skeid  
styremedlem

---

Jan Erik Bonde Kristiansen  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 96R3H-NN1DX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWINDZ



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Verket Bolig AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt	1	214 737 711	133 057 645
Annen driftsinntekt		4 575 773	2 310 018
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>219 313 484</b>	<b>135 367 664</b>
Varekostnad	1	190 337 784	126 174 657
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 500	875 400
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-17 300 000	59 640 505
Annen driftskostnad	3	2 414 728	1 304 398
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>176 778 011</b>	<b>187 994 960</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 535 472</b>	<b>-52 627 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		741 141	10 729 359
Annen renteinntekt		677	8 253
Annen finansinntekt		11 167	14 580
Rentekostnad til foretak i samme konsern		25 000	-291 528
Annen rentekostnad		553 205	7 731 062
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>174 780</b>	<b>3 312 658</b>
Resultat før skattekostnad		42 710 252	-49 314 639
Skattekostnad på resultat	4	9 396 255	-10 849 220
<b>Resultat</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	6	0	46 443 192
Avsatt til annen egenkapital		33 313 997	-84 908 611
<b>Sum overføringer</b>		<b>33 313 997</b>	<b>-38 465 419</b>
<b>Verket Bolig AS</b>			<b>Side 4</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 9683H-NNTDX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWNDZ



<b>Balanse</b>			
<b>Verket Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	4 715 514
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>4 715 514</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		46 832 682	32 840 823
Prosjekter		49 744 054	19 073 610
Faste tekniske installasjoner		9 585 852	10 549 874
Tomter		15 111 901	22 712 773
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		981 600	1 162 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>122 256 089</b>	<b>86 339 880</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 256 089</b>	<b>91 055 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1	66 011 046	80 826 318
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	0	5 556 168
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	443 417 427	204 302 916
Konsernfordringer	6	1 292 474	12 384 011
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>444 709 901</b>	<b>222 243 095</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	-148
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 720 947</b>	<b>303 069 266</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>
<b>Verket Bolig AS</b>			<b>Side 5</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 9683H-NNTDX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWINDZ



<b>Balanse</b>			
<b>Verket Bolig AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		78 442	78 442
Overkurs		62 607 182	62 607 182
Annen innskutt egenkapital		21 495 280	2 424
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 180 904</b>	<b>62 688 048</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 203 679	12 889 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 203 679</b>	<b>12 889 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>130 384 582</b>	<b>75 577 729</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 742 829	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 742 829</b>	<b>0</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	397 829 203	178 737 895
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 976	108 389
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>397 913 179</b>	<b>178 846 284</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 675 953	34 527 576
Skyldig offentlige avgifter		151 418	161 256
Konserngjeld	6	33 511 557	158 657
Annen kortsiktig gjeld	1, 6	58 597 517	104 853 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 936 446</b>	<b>139 700 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>502 592 454</b>	<b>318 546 931</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>632 977 036</b>	<b>394 124 661</b>
<b>Verket Bolig AS</b>			<b>Side 6</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 9683H-NNTDX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWNDZ



<b>Balanse</b>	
<b>Verket Bolig AS</b>	
Oslo, 06.05.2025 Styret i Verket Bolig AS	
<hr/> Eirik Thrygg styreleder	<hr/> Finn Halvorsen styremedlem
<hr/> Birthe Helén Smedsrud Skeid styremedlem	<hr/> Jan Erik Bonde Kristiansen daglig leder
<b>Verket Bolig AS</b>	<b>Side 7</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 9683H-NNTDX-0XR47-IWZLS-X08AH-KWNDZ



## Regnskapsprinsipper

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

### 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.

### 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 er 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 fører inntekter og kostnader etter løpende avregning, 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 1 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2024	2023
Varelager	66 011 046	80 826 318
Forskudd fra kunder	45 800 500	45 800 500
<b>Netto prosjekter under utførelse</b>	<b>20 210 546</b>	<b>35 025 818</b>
Utestående mot boligkjøpere	415 958 264	204 155 598
Inntektsført på igangværende prosjekter	214 729 856	133 047 262
Kostnader på igangværende prosjekter	190 248 653	126 170 679
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>24 481 203</b>	<b>6 876 583</b>
Fortjeneste i prosent	11,40	5,17
Herav estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12.2024 i prosent	5,80	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	2024	2023
Verket Brygge 1		100%	100%
Verket Brygge 2		80%	40%



## Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Anlegg under utførelse	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	93 195 823	19 073 610	22 712 772
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	-2 960 740	30 670 444	
- Avgang i året			7 600 873
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>90 235 083</b>	<b>49 744 054</b>	<b>15 111 899</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24	60 355 000		
+ Årets ordinære avskrivninger	347 400		
+ Årets nedskrivninger	-17 300 000		
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24</b>	<b>43 402 400</b>		
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>46 832 683</b>	<b>49 744 054</b>	<b>15 111 899</b>
Økonomisk levetid	0-100 år		
Avskrivningsplan		saldo 0%	
	<b>Driftsløsure, inventar ol.</b>	<b>Faste tekniske installasjoner</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	1 812 146	11 939 054	148 733 406
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		-167 122	27 542 582
- Avgang i året			7 600 873
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>1 812 146</b>	<b>11 771 933</b>	<b>168 675 115</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24	649 346	1 389 181	62 393 526
+ Årets ordinære avskrivninger	181 200	796 900	1 325 500
+ Årets nedskrivninger			-17 300 000
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24</b>	<b>830 546</b>	<b>2 186 081</b>	<b>46 419 026</b>
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>981 600</b>	<b>9 585 852</b>	<b>122 256 088</b>
Økonomisk levetid	10 år	15 år	
Avskrivningsplan			

## Note 3 Revisor og godtgjørelse

Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2024 til daglig leder eller styret. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

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



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-6 062 088	7 588 080
Endring i utsatt skatt	15 458 343	-18 437 300
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>9 396 255</b>	<b>-10 849 220</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	42 710 252	-49 314 639
Endring i midlertidige forskjeller	-70 265 196	83 805 911
Mottatt konsernbidrag	27 554 944	0
Avgitt konsernbidrag	0	-34 491 272
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 062 088	7 588 080
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-7 588 080
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 062 088	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-37 645 984	-48 785 007	-11 139 022
Varebeholdning	-325 466 735	-163 958 982	161 507 753
Fordringer	415 958 264	203 928 836	-212 029 428
Gevinst – og tapskonto	-4 014 504	-12 619 004	-8 604 499
<b>Sum</b>	<b>48 831 040</b>	<b>-21 434 156</b>	<b>-70 265 196</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>48 831 040</b>	<b>-21 434 156</b>	<b>-70 265 196</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>10 742 829</b>	<b>-4 715 514</b>	<b>-15 458 343</b>

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

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	78 442	62 607 182	2 424	12 889 682	75 577 729
Årets resultat				33 313 997	33 313 997
Konsernbidrag mottatt			21 492 856		21 492 856
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>78 442</b>	<b>62 607 182</b>	<b>21 495 280</b>	<b>46 203 679</b>	<b>130 384 582</b>



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	-1 385 412	15 007
Andre kortsiktige fordringer konsern	28 847 418	12 384 011
<b>Sum</b>	<b>27 462 006</b>	<b>12 399 018</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	1 338 414	9 091 869
Annen kortsiktig gjeld konsern	33 511 557	54 189 929
<b>Sum</b>	<b>34 849 972</b>	<b>63 281 798</b>
# Herav knyttet til konsernkonto	33 369 351	-10 255 561
⌘ Herav mottatt konsernbidrag	27 554 944	27 554 944
* Herav avgitt konsernbidrag	0	0

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Selskapet har byggelån med ramme kr. 398 000 000, er trukket opp med kr. 397 829 203 per årsslutt. Byggekreditten løper til 10.08.2024. Lånet gjøres opp i 2025.



# 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."

## Halvorsen, Finn

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-907746

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 07:59:51 UTC



## Birthe Smedsrud Skeid

Underskriver

Serienummer: bss@hoegheidom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 08:39:13 UTC

Birthe Smedsrud Skeid

## Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: et@hoegheidom.no

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 08:41:10 UTC

Eirik Thrygg

## Kristiansen, Jan Erik B

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-36529

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 08:46:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 96R3H-NV1DX-0XR47-IWZLS-X08AH-KVNDZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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 2024, 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 2024, 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](http://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, 6. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Verket Bolig AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-06 09:05

**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.



## **Vedlegg til skattemelding 2024 – Forklaring på vesentlige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat.**

I forbindelse med innsending av skattemeldingen for inntektsåret 2024 ønsker Verket Bolig AS å gi en nærmere redegjørelse for enkelte vesentlige avvik mellom det regnskapsmessige resultatet og det skattemessige resultatet. Disse forskjellene skyldes ulik behandling etter regnskaps- og skatterettslige prinsipper, og har særlig betydning for vurdering av midlertidige forskjeller og grunnlaget for utsatt skatt.

Verket Bolig AS benytter metoden «løpende avregning» (prosjektregnskap etter fullføringsgrad) for inntektsføring av boligprosjekter, i tråd med god regnskapsskikk og Norsk Regnskaps Standard Dette innebærer at både inntekter og tilhørende kostnader resultatføres løpende, basert på estimert fremdrift i prosjektene per balansedagen.

Inntektsføringen skjer altså i takt med utviklingen i prosjektene, og ikke først ved ferdigstillelse og overlevering. Metoden gir et mer rettviseende bilde av selskapets økonomiske utvikling i prosjekter som strekker seg over flere regnskapsperioder. Varelageret i regnskapet representerer da påløpte prosjektkostnader som ennå ikke er kostnadsført, fordi de relaterer seg til den delen av prosjektet som per 31.12.2024 ikke anses som fullført.

Skattemessig benyttes derimot realisasjonsprinsippet, hvor inntekter og kostnader først tas til inntekt eller fradrag ved faktisk realisasjon – som regel ved overlevering eller salg av boligene. Dette skaper betydelige midlertidige forskjeller, særlig knyttet til verdien av varelager og utestående fordringer, og forklarer en stor del av differansen mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat for inntektsåret 2024.



## Verket Bolig AS

### Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Resultat før skattekostnad	42 710 252	-49 314 639
Nedskrivning anleggsmidler	-17 300 000	59 640 505
Ordinære avskrivninger	1 325 500	875 400
Endring i kundefordringer	2 608 327	-429 250
Endring i varer	-5 126 437	-65 881 197
Endring kortsiktige fordringer	-196 375 370	-59 507 212
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-9 066 284	-119 988 599
Endring i leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-32 851 622	19 718 244
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-214 075 635</b>	<b>-214 886 749</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler (boligsalg)	5 393 687	395 694 486
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
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>5 393 687</b>	<b>395 694 486</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetaling av konsernbidrag	-54 031 272	-55 364 961
Mottatt konsernbidrag	0	0
Netto endring i mellomværende konsernkontoordning	43 621 912	-260 925 647
Innbetalinger ved opptrekk av langsiktig gjeld	219 091 308	135 482 870
Utbetaling lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>208 681 948</b>	<b>-180 807 738</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 1.1.	0	0
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>