



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	98 300 143	157 107 147
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 300 143</b>	<b>157 107 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	92 614 269	143 209 593
Varekostnad	3		
Annen driftskostnad	4	98 748	57 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 713 017</b>	<b>143 267 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 587 126</b>	<b>13 839 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 029	563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 029</b>	<b>563</b>
Annen rentekostnad			1 000
Annen finanskostnad			2 696
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>3 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 029</b>	<b>-3 133</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 589 155</b>	<b>13 836 755</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 229 614	3 044 086
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital		4 359 541	10 792 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
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		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7, 8	29 313 249	218 175 884
<b>Sum varer</b>		<b>29 313 249</b>	<b>218 175 884</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 7		
Konsernfordringer	8	171 242	74 523
<b>Sum fordringer</b>		<b>171 242</b>	<b>74 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	35 489 200	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 489 200</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	133 569	58 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 569</b>	<b>88 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	15 141 505	10 781 964
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 141 505</b>	<b>10 781 964</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 305 074</b>	<b>10 870 092</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 308 354	3 057 462
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 308 354</b>	<b>3 057 462</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 000 000	110 237 122
Langsiktig konserngjeld	8	36 226 214	34 929 112
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 226 214</b>	<b>145 166 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 534 568</b>	<b>148 223 696</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld	8, 8	2 134 048	14 769 103
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		24 094 516
Annen kortsiktig gjeld	2		20 293 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 134 048</b>	<b>59 156 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 668 616</b>	<b>207 380 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 456523

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: 30.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 823 792 042  
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	98 300 143	157 107 147
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 300 143</b>	<b>157 107 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	92 614 269	143 209 593
Varekostnad	3		
Annen driftskostnad	4	98 748	57 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 713 017</b>	<b>143 267 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 587 126</b>	<b>13 839 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 029	563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 029</b>	<b>563</b>
Annen rentekostnad			1 000
Annen finanskostnad			2 696
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>3 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 029</b>	<b>-3 133</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 589 155</b>	<b>13 836 755</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 229 614	3 044 086
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 359 541	10 792 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>



Organisasjonsnr: 823 792 042  
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
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		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7,	29 313 249	218 175 884
<b>Sum varer</b>		<b>29 313 249</b>	<b>218 175 884</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 7		
Konsernfordringer	8	171 242	74 523
<b>Sum fordringer</b>		<b>171 242</b>	<b>74 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	35 489 200	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 489 200</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	133 569	58 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 569</b>	<b>88 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	15 141 505	10 781 964
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 141 505</b>	<b>10 781 964</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 305 074</b>	<b>10 870 092</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 308 354	3 057 462
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>4 308 354</b>	<b>3 057 462</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	7 000 000	110 237 122
Langsiktig konserngjeld	8	36 226 214	34 929 112
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 226 214</b>	<b>145 166 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 534 568</b>	<b>148 223 696</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld	8, 8	2 134 048	14 769 103
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		24 094 516
Annen kortsiktig gjeld	2		20 293 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 134 048</b>	<b>59 156 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 668 616</b>	<b>207 380 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>



Organisasjonsnr: 823 792 042  
VERKSTOPPEN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 2022

## Verkstoppen Boligutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV

---

Organisasjonsnr: 823 792 042



## Årsberetning 2022 – 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 157 107 147 i fjor til NOK 98 300 143 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 NOK 4 359 541. Løpende god oppfølging av prosjektet har gjort at 2022 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Det har i 2022 ikke medgått utgifter til forskning og utvikling.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 59 583 716, mens driftsresultatet før skatt utgjorde NOK 5 589 155. Differansen skyldes i hovedsak redusert kapitalbinding i varelager.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 35 489 200 per 31.12.2022, som er en økning fra fjoråret hvor likviditetsbeholdning var NOK -24 094 516.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 4 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 29 % pr. 31.12.2021. Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de likvide midlene som inngår i konsernkontoordningen.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 64 973 691, sammenlignet med NOK 207 380 315 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 23,6 %, sammenlignet med 5,0 % pr. 31.12.2021.

Styret er godt fornøyd med utviklingen og forventer at resten av leilighetene og rekkehusene som er under oppføring på Rolvsøy, selges mot slutten av byggetiden eller kort tid etter ferdigstillelse.

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

### Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene er usikker. Nedgangen i etterspørselen i markedet kan ramme konsernet som helhet, men for Verkstoppen Boligutvikling AS er 55 solgt og 5 usolgt, slik at fremtidig utvikling i markedet vil i mindre grad påvirke selskapet.

### 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 4 359 541

**Totalt disponert 4 359 541**

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## 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 forurenses 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, 30.03.23

Kim André Johansen  
Daglig leder (elektronisk signert)

Kim André Johansen  
Styreleder (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV



## Resultatregnskap

### Verkstoppen Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1, 2	98 300 143	157 107 147
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>98 300 143</b>	<b>157 107 147</b>
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	3	92 614 269	143 209 593
Annen driftskostnad	4	98 748	57 667
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>92 713 017</b>	<b>143 267 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 587 126</b>	<b>13 839 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 029	563
Annen rentekostnad		0	1 000
Annen finanskostnad		0	2 696
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 029</b>	<b>-3 133</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 589 155</b>	<b>13 836 755</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 229 614	3 044 086
<b>Årsresultat</b>		<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 359 541	10 792 669
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>4 359 541</b>	<b>10 792 669</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OUJ5UW-EWQYV



## Balanse

### Verkstoppen Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3, 7, 8	29 313 249	218 175 884
<b>Sum varer</b>		<u>29 313 249</u>	<u>218 175 884</u>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	8	171 242	74 523
<b>Sum fordringer</b>		<u>171 242</u>	<u>74 523</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	35 489 200	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>35 489 200</u>	<u>0</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>64 973 691</u>	<u>218 250 407</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>64 973 691</u>	<u>218 250 407</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV



## Balanse

### Verkstoppen Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	6, 9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	133 569	58 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 569</b>	<b>88 128</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	6	15 141 505	10 781 964
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 141 505</b>	<b>10 781 964</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 305 074</b>	<b>10 870 092</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	5	4 308 354	3 057 462
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 308 354</b>	<b>3 057 462</b>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Langsiktig konserngjeld	8	36 226 214	34 929 112
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 000 000	110 237 122
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 226 214</b>	<b>145 166 234</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld	8	2 134 048	14 769 103
Kortsiktig konserngjeld	8	0	24 094 516
Annen kortsiktig gjeld	2	0	20 293 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 134 048</b>	<b>59 156 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 668 616</b>	<b>207 380 315</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 973 691</b>	<b>218 250 407</b>

Rølvøy, 30.03.2023  
Styret i Verkstoppen Boligutvikling AS

Kim André Johansen  
styreleder/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV



## Indirekte kontantstrøm

### Verkstoppen Boligutvikling AS

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad		5 589 155	13 836 755
Endring i varelager		188 862 635	-159 894 839
Endring i leverandørgjeld		-12 635 055	14 522 917
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-122 233 020	107 204 098
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>59 583 716</b>	<b>-24 331 069</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		59 583 716	-24 331 069
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		-24 094 516	236 553
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>35 489 200</b>	<b>-24 094 516</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV



## Noter til regnskapet 2022

### 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 revideres 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Utgifter til leie av øvrige driftsmidler kostnadsføres som operasjonell. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### 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



## Noter til regnskapet 2022

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**

Skattekostnaden 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.

### **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. Estimater 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.

### **Note 1 Salgsinntekter**

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OJUSUW-EWQYV



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2022	2021
<b>Inkludert i kundefordringer</b>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	29 313 249	218 175 884
<b>Inkludert i kortsiktig gjeld</b>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	20 293 000
<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>		
<b>Resultat på prosjekter under utførelse</b>		
Resultatførte totale inntekter	98 300 143	157 107 147
Estimert kontraktsfortjeneste	28 525 323	31 493 130

### Note 3 Varer

	2022	2021
Varer under tilvirkning	29 313 249	218 175 884
<b>Sum</b>	<b>29 313 249</b>	<b>218 175 884</b>
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	29 313 249	218 175 884
<b>Ukuransmedskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2022 utgjør kr 98 273,- eksl. mva.

Lovpålagt revisjon	69 473
Teknisk bistand regnskap & skatt	20 000
Annen løpende bistand	8 800
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>98 273</b>



## Noter til regnskapet 2022

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 229 614	3 044 086
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 229 614</b>	<b>3 044 086</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 589 155	13 836 755
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 685 875	-13 897 554
Mottatt konsernbidrag	96 719	74 523
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-13 723
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-21 278	-16 395
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	21 278	16 395
<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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	19 583 429	13 897 554	-5 685 875
<b>Sum</b>	<b>19 583 429</b>	<b>13 897 554</b>	<b>-5 685 875</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>19 583 428</b>	<b>13 897 554</b>	<b>-5 685 874</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 308 354</b>	<b>3 057 462</b>	<b>-1 250 892</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	58 128	10 781 964	10 870 092
Mottatt konsernbidrag		75 441	0	75 441
Årets resultat			4 359 541	4 359 541
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>133 569</b>	<b>15 141 505</b>	<b>15 305 074</b>



## Noter til regnskapet 2022

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

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 000 000	110 237 122
<b>Sum</b>	<b>7 000 000</b>	<b>110 237 122</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Lager av varer og annen beholdning	8 195 542	202 744 052
<b>Sum</b>	<b>8 195 542</b>	<b>202 744 052</b>

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

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Konsernfordringer	171 242	74 523
Andre fordringer (konsernkontoordning)	35 489 200	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>35 660 442</b>	<b>74 523</b>
Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld	36 226 214	34 929 112
Leverandørgjeld	42 601	14 740 537
Kortsiktig gjeld	0	24 094 516
<b>Sum gjeld</b>	<b>36 268 815</b>	<b>73 764 165</b>

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 Prosjekt AS. Konsernspiss Solid Gruppen AS, Bjørnengveien 11, 1664 Rolvsøy, utarbeider konsernregnskap der Verkstoppen Boligutvikling AS inngår i konsolideringen.



## Noter til regnskapet 2022

### 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 Prosjekt AS	30 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>

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: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV



# 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."

## Kim André Johansen

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1839859

IP: 77.88.xxx.xxx

2023-03-31 07:12:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5QJSA-25JJE-NAOUY-GMCAI-OU5UW-EWQYV

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 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

### 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 Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6JF66-MSG3K-H4DZU-EBBGI-Y57X0-3F727



# 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."

## Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-28 11:02:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6Jf66-MSG3K-H4DZU-EBBGI-Y57X0-2F727

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>