

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

**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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 120 593	34 144 875
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 120 593</b>	<b>34 144 875</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 158 111	9 133 985
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 205 656	4 781 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 363 767</b>	<b>13 915 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 756 826</b>	<b>20 228 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		431 753	81 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>431 753</b>	<b>81 520</b>
Annen rentekostnad		8 787 580	7 366 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 787 580</b>	<b>7 366 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 355 827</b>	<b>-7 285 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 400 999</b>	<b>12 943 550</b>
Skattekostnad på resultat	3	2 948 220	2 847 581
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	10 452 779	10 095 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>



## Resultatregnskap

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

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 3		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	416 413 794	424 679 213
Anlegg under utførelse		3 907 285	1 752 926
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	116 959	211 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>420 438 038</b>	<b>426 643 920</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	16 278 564	16 278 564
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 278 564</b>	<b>16 278 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>436 716 602</b>	<b>442 922 484</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			980 805
Andre kortsiktige fordringer		311 647	213 088
Konsernfordringer	5		235 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 647</b>	<b>1 429 656</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 223 344	9 677 849
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 223 344</b>	<b>9 677 849</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 534 991</b>	<b>11 107 505</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	99 665 000	99 665 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 665 000</b>	<b>99 665 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	70 105 067	59 652 288
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 105 067</b>	<b>59 652 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 770 067</b>	<b>159 317 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	12 065 807	12 086 691
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	264 650 000	278 050 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>276 715 807</b>	<b>290 136 691</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 057 589	820 832
Betalbar skatt	3	2 969 104	2 627 214
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	252 652	531
Annen kortsiktig gjeld		1 486 374	1 127 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 765 719</b>	<b>4 576 010</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		282 481 526	294 712 701
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367323

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 628 047  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 11  
9406 HARSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Yngve Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 120 593	34 144 875
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 120 593</b>	<b>34 144 875</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 158 111	9 133 985
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 205 656	4 781 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 363 767</b>	<b>13 915 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 756 826</b>	<b>20 228 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		431 753	81 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>431 753</b>	<b>81 520</b>
Annen rentekostnad		8 787 580	7 366 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 787 580</b>	<b>7 366 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 355 827</b>	<b>-7 285 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	13 400 999	12 943 550
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 948 220</b>	<b>2 847 581</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	10 452 779	10 095 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 3		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	416 413 794	424 678 213
Anlegg under utførelse		3 907 285	1 752 926
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 5	116 959	211 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>420 438 038</b>	<b>426 643 920</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	16 278 564	16 278 564
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 278 564</b>	<b>16 278 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>436 716 602</b>	<b>442 922 484</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			980 805
Andre kortsiktige fordringer		311 647	213 088
Konsernfordringer	5		235 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 647</b>	<b>1 429 656</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		15 223 344	9 677 849
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 223 344</b>	<b>9 677 849</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 534 991</b>	<b>11 107 505</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	99 665 000	99 665 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 665 000</b>	<b>99 665 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	70 105 067	59 652 288
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 105 067</b>	<b>59 652 288</b>

**Sum egenkapital** 169 770 067 159 317 288

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	12 065 807	12 086 691
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	264 650 000	278 050 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 276 715 807 290 136 691

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	1 057 589	820 832
Betalbar skatt	3	2 969 104	2 627 214
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	252 652	531
Annen kortsiktig gjeld		1 486 374	1 127 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 765 719</b>	<b>4 576 010</b>

**Sum gjeld** 282 481 526 294 712 701

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 452 251 593 454 029 989



Organisasjonsnr: 976 628 047  
VERKSTEDVEIEN EIENDOM 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.



## RESULTATREGNSKAP

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		35 120 593	34 144 875
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>35 120 593</b>	<b>34 144 875</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 158 111	9 133 985
Annen driftskostnad	2	4 205 656	4 781 964
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 363 767</b>	<b>13 915 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 756 826</b>	<b>20 228 927</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		431 753	81 520
Annen rentekostnad		8 787 580	7 366 896
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 355 827</b>	<b>-7 285 376</b>
Resultat før skattekostnad		13 400 999	12 943 550
Skattekostnad på resultat	3	2 948 220	2 847 581
<b>Resultat</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	10 452 779	10 095 969
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>



## BALANSE

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS


EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	416 413 794	424 679 213
Anlegg under utførelse		3 907 285	1 752 926
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	116 959	211 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>420 438 038</b>	<b>426 643 920</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	16 278 564	16 278 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 278 564</b>	<b>16 278 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>436 716 602</b>	<b>442 922 484</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	980 805
Andre kortsiktige fordringer		311 647	213 088
Konsernfordringer	5	0	235 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 647</b>	<b>1 429 656</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 223 344	9 677 849
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 534 991</b>	<b>11 107 505</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>

VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

SIDE 2

**BALANSE****VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 7	99 665 000	99 665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 665 000</b>	<b>99 665 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	70 105 067	59 652 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 105 067</b>	<b>59 652 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 770 067</b>	<b>159 317 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	12 065 807	12 086 691
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	264 650 000	278 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	1 057 589	820 832
Betalbar skatt	3	2 969 104	2 627 214
Konserngjeld	5, 8	252 652	531
Annen kortsiktig gjeld		1 486 374	1 127 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 765 719</b>	<b>4 576 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>282 481 526</b>	<b>294 712 701</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>

Harstad/Tromsø, 03.03.2023  
Styret i Verkstedveien Eiendom AS  
Yngve Haldorsen  
styreleder  
Pål Kristian Wilhelmsen  
styremedlem/daglig leder  
Beate Marie Németh  
styremedlem  
Tom Robin Solstad-Møis  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### FORDRINGER

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

## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG TOMTER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2022	503 793 662	601 828	504 395 490
Tilgang	797 869		797 869
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12.2022	504 591 531	601 828	505 193 360
Akkumulerte avskrivninger	88 177 738	484 869	88 662 607
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>416 413 793</b>	<b>116 959</b>	<b>593 855 967</b>
Årets avskrivninger	9 063 288	94 822	9 158 111
Prosentsats for ord.avskr.	1-20	10-33	



## Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	55 403 360	54 946 636	-456 724
Fordringer	0	-170 000	-170 000
Gevinst – og tapskonto	123 951	154 939	30 988
Andre forskjeller	-682 734	7 931	690 665
<b>Sum</b>	<b>54 844 577</b>	<b>54 939 506</b>	<b>94 929</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>54 844 577</b>	<b>54 939 506</b>	<b>94 929</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>	<b>20 884</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		13 400 999	12 943 550
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		94 929	-1 001 669
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>13 495 927</b>	<b>11 941 881</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 969 104	2 627 214
Endring i utsatt skatt		-20 884	220 367
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>2 948 220</b>	<b>2 847 581</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		13 400 999	12 943 550
Beregnet skatt av resultat før skatt		2 948 220	2 847 581
<b>Sum</b>		<b>2 948 220</b>	<b>2 847 581</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 969 104	2 627 214
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>2 969 104</b>	<b>2 627 214</b>



## Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	99 665 000	59 652 288	159 317 288
Årets resultat	0	10 452 779	10 452 779
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>99 665 000</b>	<b>70 105 067</b>	<b>169 770 067</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 194.300.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 207.700.000.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	264 650 000	278 050 000
<b>Sum</b>	<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	351 813 696	360 079 115
Grunnarealer	64 600 098	64 600 098
Kundefordringer	0	1 216 569
<b>Sum</b>	<b>416 413 794</b>	<b>425 895 781</b>

## Note 6 Investeringer i aksjer og andeler

	Eierandel	Beløp	Anskaffet
Margrethe Jørgensens Vei 10 AS	100 %	16 278 564	2010

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for underkonsernet, jmf. Regnskapslovens § 3-7. Verkstedveien Eiendom AS er 100% eid av Coop Nord SA. Coop Nord SA utarbeider konsernregnskap som omfatter både Verkstedveien Eiendom AS og Margrethe Jørgensens Vei 10 AS (datter-datter).

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 665 000 består av 99 665 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Verkstedveien Eiendom AS fås utlevert.



**Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	1 386 569
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 386 569</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	4 483	531
Annen kortsiktig gjeld konsern	248 169	0
<b>Sum</b>	<b>252 652</b>	<b>531</b>



## VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

### PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Den 13. mars 2023, kl. 09.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Verkstedveien Eiendom AS.

Yngve Haldorsen, Coop Nord SA, representerte alle aksjene.

Følgende saker ble behandlet:

#### 1. Konstituering

Enstemmig vedtak:

- a. Innkallingen godkjennes.*
- b. Som møteleder velges Yngve Haldorsen.*
- c. Til å underskrive protokollen velges Pål Wilhelmsen i tillegg til møteleder.*

#### 2. Godkjenning av årsregnskap, herunder utdeling av utbytte

Årsregnskap ble gjennomgått. Revisjonsberetningen ble lagt fram.

Enstemmig vedtak:

- a. Årsregnskap, med et årsoverskudd på kr. 10.452.779, balanse og noter, godkjennes.*
- b. Det avsettes ikke utbytte.*

#### 3. Godtgjørelse til revisor

Enstemmig vedtak:

*Revisor, PricewaterhouseCoopers AS, godtgjøres etter regning.*

#### 4. Disponering av årsresultat

Enstemmig vedtak:

*Årets overskudd på kr. 10.452.779 disponeres ved at kr. 10.452.779 overføres til annen egenkapital.*

#### 5. Fastsettelse av styrehonorar

Enstemmig vedtak:

*Det utbetales ikke styrehonorar.*

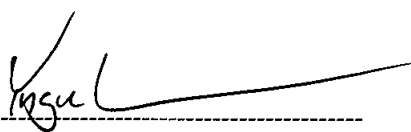


VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

**6. Valg**

Enstemmig vedtak:

*Yngve Haldorsen gjenvelges som styreleder. Pål Wilhelmsen, Tom Robin Solstad-Nøis og Beate Nemeth gjenvelges som styremedlemmer.*



Yngve Haldorsen  
Møteleder



Pål Wilhelmsen



## RESULTATREGNSKAP

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		35 120 593	34 144 875
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>35 120 593</b>	<b>34 144 875</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 158 111	9 133 985
Annen driftskostnad	2	4 205 656	4 781 964
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 363 767</b>	<b>13 915 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 756 826</b>	<b>20 228 927</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		431 753	81 520
Annen rentekostnad		8 787 580	7 366 896
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 355 827</b>	<b>-7 285 376</b>
Resultat før skattekostnad		13 400 999	12 943 550
Skattekostnad på resultat	3	2 948 220	2 847 581
<b>Resultat</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	10 452 779	10 095 969
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 452 779</b>	<b>10 095 969</b>



## BALANSE

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	416 413 794	424 679 213
Anlegg under utførelse		3 907 285	1 752 926
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	116 959	211 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>420 438 038</b>	<b>426 643 920</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	16 278 564	16 278 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 278 564</b>	<b>16 278 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>436 716 602</b>	<b>442 922 484</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	980 805
Andre kortsiktige fordringer		311 647	213 088
Konsernfordringer	5	0	235 764
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 647</b>	<b>1 429 656</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 223 344	9 677 849
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 534 991</b>	<b>11 107 505</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>



## BALANSE

### VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 7	99 665 000	99 665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 665 000</b>	<b>99 665 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	70 105 067	59 652 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 105 067</b>	<b>59 652 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 770 067</b>	<b>159 317 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	12 065 807	12 086 691
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	264 650 000	278 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	1 057 589	820 832
Betalbar skatt	3	2 969 104	2 627 214
Konserngjeld	5, 8	252 652	531
Annen kortsiktig gjeld		1 486 374	1 127 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 765 719</b>	<b>4 576 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>282 481 526</b>	<b>294 712 701</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>452 251 593</b>	<b>454 029 989</b>

Harstad/Tromsø, 03.03.2023  
Styret i Verkstedveien Eiendom AS

Yngve Haldorsen  
styreleder

Pål Kristian Wilhelmsen  
styremedlem/daglig leder

Beate Marie Németh  
styremedlem

Tom Robin Solstad-Nøis  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### FORDRINGER

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

## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER OG TOMTER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2022	503 793 662	601 828	504 395 490
Tilgang	797 869		797 869
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12.2022	504 591 531	601 828	505 193 360
Akkumulerte avskrivninger	88 177 738	484 869	88 662 607
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>416 413 793</b>	<b>116 959</b>	<b>593 855 967</b>
Årets avskrivninger	9 063 288	94 822	9 158 111
Prosentstørrelse for ord.avskr.	1-20	10-33	



## Note 2 Lønnskostnader

Verkstedveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelseser.

## Note 3 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	55 403 360	54 946 636	-456 724
Fordringer	0	-170 000	-170 000
Gevinst – og tapskonto	123 951	154 939	30 988
Andre forskjeller	-682 734	7 931	690 665
<b>Sum</b>	<b>54 844 577</b>	<b>54 939 506</b>	<b>94 929</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>54 844 577</b>	<b>54 939 506</b>	<b>94 929</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>12 065 807</b>	<b>12 086 691</b>	<b>20 884</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		13 400 999	12 943 550
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		94 929	-1 001 669
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>13 495 927</b>	<b>11 941 881</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 969 104	2 627 214
Endring i utsatt skatt		-20 884	220 367
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>2 948 220</b>	<b>2 847 581</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		13 400 999	12 943 550
Beregnet skatt av resultat før skatt		2 948 220	2 847 581
<b>Sum</b>		<b>2 948 220</b>	<b>2 847 581</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 969 104	2 627 214
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>2 969 104</b>	<b>2 627 214</b>



## Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	99 665 000	59 652 288	159 317 288
Årets resultat	0	10 452 779	10 452 779
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>99 665 000</b>	<b>70 105 067</b>	<b>169 770 067</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12. i år kr. 194.300.000 og pr. 31.12. i fjor kr. 207.700.000.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	264 650 000	278 050 000
<b>Sum</b>	<b>264 650 000</b>	<b>278 050 000</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	351 813 696	360 079 115
Grunnarealer	64 600 098	64 600 098
Kundefordringer	0	1 216 569
<b>Sum</b>	<b>416 413 794</b>	<b>425 895 781</b>

## Note 6 Investeringer i aksjer og andeler

	Eierandel	Beløp	Anskaffet
Margrethe Jørgensens Vei 10 AS	100 %	16 278 564	2010

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for underkonsernet, jmf. Regnskapslovens § 3-7. Verkstedveien Eiendom AS er 100% eid av Coop Nord SA. Coop Nord SA utarbeider konsernregnskap som omfatter både Verkstedveien Eiendom AS og Margrethe Jørgensens Vei 10 AS (datter-datter).

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 99 665 000 består av 99 665 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Verkstedveien Eiendom AS fås utlevert.



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	1 386 569
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 386 569</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	4 483	531
Annen kortsiktig gjeld konsern	248 169	0
<b>Sum</b>	<b>252 652</b>	<b>531</b>



Til generalforsamlingen i Verkstedveien Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkstedveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 13. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Ørjan Renø  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Renø, Ørjan	BANKID	2023-03-13 23:54

**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.