



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 198 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSBYEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		529 342	632 823
Sum kostnader		529 342	632 823
Driftsresultat		-529 342	-632 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 443	
Annen finansinntekt			7
Sum finansinntekter		106 443	7
Annen finanskostnad		34	39
Sum finanskostnader		34	39
Netto finans		106 409	-32
Ordinært resultat før skattekostnad		-422 932	-632 854
Skattekostnad på resultat	2	-93 045	-139 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		-329 887	-493 628
Årsresultat		-329 887	-493 628
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-329 887	-493 628
Totalresultat		-329 887	-493 628
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-329 887	-493 628
Sum overføringer og disponeringer		-329 887	-493 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	406 519	313 474
Sum immaterielle eiendeler		406 519	313 474
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		436 519	343 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	24 930 802	20 253 478
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	7	7
Sum fordringer		7	7
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	8 462 096	3 353 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 462 096	3 353 795
Sum omløpsmidler		33 392 904	23 607 279
SUM EIENDELER		33 829 423	23 950 753
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	150 000	120 000
Overkurs	6	34 895 000	24 925 000
Annen innskutt egenkapital	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital	6	35 045 000	25 045 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		1 435 734	1 105 847
Sum opptjent egenkapital		-1 435 734	-1 105 847
Sum egenkapital	6	33 609 266	23 939 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 157	11 600
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		220 157	11 600
Sum gjeld		220 157	11 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 829 423	23 950 753



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 397973

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 198 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTSBYEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 922 198 667
VERFTSBYEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		529 342	632 823
Sum kostnader		529 342	632 823
Driftsresultat		-529 342	-632 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 443	
Annen finansinntekt			7
Sum finansinntekter		106 443	7
Annen finanskostnad		34	39
Sum finanskostnader		34	39
Netto finans		106 409	-32
Ordinært resultat før skattekostnad		-422 932	-632 854
Skattekostnad på resultat	2	-93 045	-139 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		-329 887	-493 628
Årsresultat		-329 887	-493 628
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-329 887	-493 628
Totalresultat		-329 887	-493 628
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-329 887	-493 628
Sum overføringer og disponeringer		-329 887	-493 628



Sum egenkapital	6	33 609 266	23 939 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 157	11 600
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		220 157	11 600
Sum gjeld		220 157	11 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 829 423	23 950 753



Organisasjonsnr: 922 198 667
VERFTSBYEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Verftsbyen Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verftsbyen Bolig AS som viser et underskudd på kr 329 887. Årsregnskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.




UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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>

Unic Revisjon AS
Oslo, 5 mars 2023


Gunnar Skaarbrevik
statsautorisert revisor



Verftsbyen Bolig AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Verftsbyen Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		529 342	632 823
Sum driftskostnader		<u>529 342</u>	<u>632 823</u>
Driftsresultat		<u>-529 342</u>	<u>-632 823</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 443	0
Annen finansinntekt		0	7
Annen finanskostnad		34	39
Resultat av finansposter		<u>106 409</u>	<u>-32</u>
Resultat før skattekostnad		-422 932	-632 854
Skattekostnad på resultat	2	-93 045	-139 226
Resultat		<u>-329 887</u>	<u>-493 628</u>
Årsresultat		<u>-329 887</u>	<u>-493 628</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-329 887	-493 628
Sum overføringer		<u>-329 887</u>	<u>-493 628</u>



Balanse

Verftsbyen Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	2	406 519	313 474
Sum immaterielle eiendeler		<u>406 519</u>	<u>313 474</u>
Investeringer i tilknyttet selskap		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>436 519</u>	<u>343 474</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	3	24 930 802	20 253 478
Andre kortsiktige fordringer	4	7	7
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	8 462 096	3 353 795
Sum omløpsmidler		<u>33 392 904</u>	<u>23 607 279</u>
Sum eiendeler		<u>33 829 423</u>	<u>23 950 753</u>



Balanse

Verftsbyen Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	150 000	120 000
Overkurs	6	34 895 000	24 925 000
Sum innskutt egenkapital	6	<u>35 045 000</u>	<u>25 045 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 435 734	-1 105 847
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 435 734</u>	<u>-1 105 847</u>
Sum egenkapital	6	<u>33 609 266</u>	<u>23 939 153</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 157	11 600
Sum kortsiktig gjeld		<u>220 157</u>	<u>11 600</u>
Sum gjeld		<u>220 157</u>	<u>11 600</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>33 829 423</u>	<u>23 950 753</u>

Oslo, 05.03.2023
Styret i Verftsbyen Bolig AS

Jon Aage Sørensen
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Vibeke Skar Sørensen
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Verftsbyen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til 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.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



Verftsbyen Bolig AS

Note 2 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-93 045	-139 226
Skattekostnad ordinært resultat	-93 045	-139 226
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-422 932	-632 854
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 846 156	-2 974 500
Mottatt konsernbidrag	0	7
Skattepliktig inntekt	-2 269 088	-3 607 347
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-2
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-422 932	-632 854
Beregnet skatt av resultat før skatt	-93 045	-139 228
Sum	-93 045	-139 228
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	9 058 156	7 212 000	-1 846 156
Sum	9 058 156	7 212 000	-1 846 156
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 905 971	-8 636 883	2 269 088
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 847 816	-1 424 884	422 932
Utsatt skattefordel (22 %)	-406 519	-313 474	93 045

Note 3 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	0	0
Varer i arbeid	24 930 802	20 253 478
Balanseført verdi pr. 31.12	24 930 802	20 253 478

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Verftsbyen Bolig AS

Note 4 Salgsinntekter

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	7	7

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2022	120 000	24 925 000	-1 105 847	23 939 153
Kapitalforhøyelse 27.04.22	30 000	9 970 000	0	10 000 000
Årets resultat	0	0	-329 887	-329 887
Egenkapital 31.12.2022	150 000	34 895 000	-1 435 734	33 609 266