



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 626 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 1 AS
Forretningsadresse: Kongens gate 28
7713 STEINKJER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 671 567	1 740 012
Sum inntekter		1 671 567	1 740 012
Kostnader			
Avskrivning	2	565 152	565 152
Annen driftskostnad	3	326 327	488 054
Sum kostnader		891 479	1 053 206
Driftsresultat		780 088	686 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	380 010	175 598
Annen finansinntekt		158 975	125 200
Sum finansinntekter		538 985	300 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 054 129	776 018
Sum finanskostnader		1 054 129	776 018
Netto finans		-515 144	-475 220
Ordinært resultat før skattekostnad		264 944	211 586
Skattekostnad på ordinært resultat	5	107 430	46 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 514	165 038
Årsresultat		157 514	165 038
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	458 193	362 939
Overføringer annen egenkapital	6	-300 679	-197 901
Sum overføringer og disponeringer		157 514	165 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	10 414 117	10 979 269
Sum varige driftsmidler		10 414 117	10 979 269
Sum anleggsmidler		10 414 117	10 979 269
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	110 012	44 676
Andre fordringer	4	8 333 587	6 227 731
Sum fordringer		8 443 599	6 272 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			798 403
Sum omløpsmidler		8 443 599	7 070 810
SUM EIENDELER		18 857 716	18 050 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 622 108	4 922 787
Sum innskutt egenkapital		4 662 108	4 962 787
Sum egenkapital		4 662 108	4 962 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	776 920	798 724
Sum avsetninger for forpliktelser		776 920	798 724
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4		11 324 952
Sum annen langsiktig gjeld			11 324 952
Sum langsiktig gjeld		776 920	12 123 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	81 683	56 057
Skyldige offentlige avgifter			413 346
Annen kortsiktig gjeld	4	13 337 005	494 213
Sum kortsiktig gjeld		13 418 688	963 616
Sum gjeld		14 195 608	13 087 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 857 716	18 050 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629301

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 626 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 1 AS
Forretningsadresse: Kongens gate 28
7713 STEINKJER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 914 626 552
VERKSVEGEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 671 567	1 740 012
Sum inntekter		1 671 567	1 740 012
Kostnader			
Avskrivning	2	565 152	565 152
Annen driftskostnad	3	326 327	488 054
Sum kostnader		891 479	1 053 206
Driftsresultat		780 088	686 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	380 010	175 598
Annen finansinntekt		158 975	125 200
Sum finansinntekter		538 985	300 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 054 129	776 018
Sum finanskostnader		1 054 129	776 018
Netto finans		-515 144	-475 220
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	107 430	46 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 514	165 038
Årsresultat		157 514	165 038
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	458 193	362 939
Overføringer annen egenkapital	6	-300 679	-197 901
Sum overføringer og disponeringer		157 514	165 038



Organisasjonsnr: 914 626 552
VERKSVEGEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	10 414 117	10 979 269
Sum varige driftsmidler		10 414 117	10 979 269
Sum anleggsmidler		10 414 117	10 979 269
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	110 012	44 676
Andre fordringer	4	8 333 587	6 227 731
Sum fordringer		8 443 599	6 272 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			798 403
Sum omløpsmidler		8 443 599	7 070 810
SUM EIENDELER		18 857 716	18 050 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 622 108	4 922 787
Sum innskutt egenkapital		4 662 108	4 962 787
Sum egenkapital		4 662 108	4 962 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	776 920	798 724
Sum avsetninger for forpliktelser		776 920	798 724
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4		11 324 952
Sum annen langsiktig gjeld			11 324 952



Sum langsiktig gjeld		776 920	12 123 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	81 683	56 057
Skyldige offentlige avgifter			413 346
Annen kortsiktig gjeld	4	13 337 005	494 213
Sum kortsiktig gjeld		13 418 688	963 616
Sum gjeld		14 195 608	13 087 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 857 716	18 050 079



Organisasjonsnr: 914 626 552
VERKSVEGEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	20.00	40000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ferm Eiendom AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12618.00	11471.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11851.00	9887.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24469.00	21358.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsernforhold

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

Leieinntekter

Leieinntekter Inntektsføres ved optjening og etter kontrakter.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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 nyttiggjort.



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01. ved fisjon	18 003 626	838 705	18 842 331
Anskaffelseskost 31.12.	18 003 626	838 705	18 842 331
Akk.avskrivning 31.12.	-8 428 214	0	-8 428 214
Balanseført pr. 31.12.	9 575 412	838 705	10 414 117
Årets avskrivninger	565 152	0	565 152
Økonomisk levetid	15-30 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	12 618	11 471
Andre tjenester	11 851	9 887

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Andre fordringer	2 197 039	5 500 000
Konsernbidragsfordringer	6 055 607	0
Sum	8 252 646	5 500 000

Selskapet har en fordring til FERM Eiendom AS som gjelder bankkonto som inngår i konsernkontoordning.

Gjeld	2023	2022
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	0	11 324 952
Konserngjeld	13 304 473	465 306
Sum	13 304 473	11 790 258



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	129 234	102 367
Endring utsatt skatt	-21 804	-55 819
Årets totale skattekostnad	<u>107 430</u>	<u>46 548</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	264 944	211 586
Permanente forskjeller	223 375	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>99 108</u>	<u>253 721</u>
Alminnelig inntekt	587 427	465 307
Ytet konsernbidrag	<u>-587 427</u>	<u>-465 306</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	3 531 458	3 809 266
Utestående fordringer	<u>0</u>	<u>-178 700</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 531 458</u>	<u>3 630 566</u>
Utsatt skatt (22%)	776 921	798 725

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	4 922 787	0	4 962 787
Årsresultat	0	0	157 514	157 514
Avgitt konsernbidrag	0	0	-458 193	-458 193
Egenkapital 31.12.	<u>40 000</u>	<u>4 922 787</u>	<u>-300 679</u>	<u>4 662 108</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i morselskapet	273 500 000	215 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bygninger	10 414 117	10 979 269

Bygninger er pantsatt for gjeld i morselskapet.



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	20 kr	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ferm Eiendom AS	2 000	100 %	100 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Verksvegen 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksvegen 1 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 20. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo document key: GBGCH-TSEMGM-BYVDM-BFZ01-J8TJL-HWZNS



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."

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 12:23:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GBCCH-T5EMG-M8VDM-BFZOT-J8TJL-HWZNS

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>



Verksvegen 1 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: ZCYF0-VKTF3-UUBHT-ZX2W6-UEPEW-Y3N04



Verksvegen 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 671 567	1 740 012
Sum driftsinntekter		<u>1 671 567</u>	<u>1 740 012</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	565 152	565 152
Annen driftskostnad	3	<u>326 327</u>	<u>488 054</u>
Sum driftskostnader		<u>891 479</u>	<u>1 053 206</u>
Driftsresultat		<u>780 088</u>	<u>686 806</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	380 010	175 598
Annen finansinntekt		158 975	125 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	<u>1 054 129</u>	<u>776 018</u>
Netto finansposter		<u>-515 144</u>	<u>-475 220</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>264 944</u>	<u>211 586</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>107 430</u>	<u>46 548</u>
Årsresultat		<u>157 514</u>	<u>165 038</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	458 193	362 939
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-300 679</u>	<u>-197 901</u>
Sum disponert		<u>157 514</u>	<u>165 038</u>

Penneo document key: ZCYFO-VKFT3-UUBHT-ZX2W6-UEPEW-Y3N04



Verksvegen 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	10 414 117	10 979 269
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		110 012	44 676
Andre fordringer	4	8 333 587	6 227 731
Sum fordringer		<u>8 443 599</u>	<u>6 272 407</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>798 403</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 443 599</u>	<u>7 070 810</u>
Sum eiendeler		<u>18 857 716</u>	<u>18 050 079</u>

Penneo document key: ZCYF0-VKTF3-UUBHT-ZX2W6-UEPEW-Y3N04



Verksvegen 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>4 622 108</u>	<u>4 922 787</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>4 662 108</u>	<u>4 962 787</u>
Sum egenkapital		<u>4 662 108</u>	<u>4 962 787</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	776 920	798 724
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	11 324 952
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		81 683	56 057
Skyldige offentlige avgifter		0	413 346
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>13 337 005</u>	<u>494 213</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 418 688</u>	<u>963 616</u>
Sum gjeld		<u>14 195 608</u>	<u>13 087 292</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>18 857 716</u>	<u>18 050 079</u>

31. desember 2023
Steinkjer, 28. mai 2024

Carl Olav Severeide
styremedlem

Eirik Tronstad
styremedlem

Roger Kolberg
styremedlem

Jørgen Solli Asp
daglig leder

Penneo document key: ZCYFO-VKKT3-UUBHT-ZX2W6-UEPEW-Y3NO4



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsernforhold

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

Leieinntekter

Leieinntekter Inntektsføres ved opptjening og etter kontrakter.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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 nyttiggjort.



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01. ved fisjon	18 003 626	838 705	18 842 331
Anskaffelseskost 31.12.	18 003 626	838 705	18 842 331
Akk.avskrivning 31.12.	-8 428 214	0	-8 428 214
Balanseført pr. 31.12.	9 575 412	838 705	10 414 117
Årets avskrivninger	565 152	0	565 152
Økonomisk levetid	15-30 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	12 618	11 471
Andre tjenester	11 851	9 887

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Andre fordringer	2 197 039	5 500 000
Konsernbidragsfordringer	6 055 607	0
Sum	8 252 646	5 500 000

Selskapet har en fordring til FERM Eiendom AS som gjelder bankkonto som inngår i konsernkontoordning.

Gjeld	2023	2022
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	0	11 324 952
Konserngjeld	13 304 473	465 306
Sum	13 304 473	11 790 258



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	129 234	102 367
Endring utsatt skatt	-21 804	-55 819
Årets totale skattekostnad	<u>107 430</u>	<u>46 548</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	264 944	211 586
Permanente forskjeller	223 375	0
Endring i midlertidige forskjeller	99 108	253 721
Alminnelig inntekt	587 427	465 307
Ytet konsernbidrag	-587 427	-465 306
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	3 531 458	3 809 266
Utestående fordringer	0	-178 700
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 531 458</u>	<u>3 630 566</u>
 Utsatt skatt (22%)	776 921	798 725

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	4 922 787	0	4 962 787
Årsresultat	0	0	157 514	157 514
Avgitt konsernbidrag	0	0	-458 193	-458 193
Egenkapital 31.12.	<u>40 000</u>	<u>4 922 787</u>	<u>-300 679</u>	<u>4 662 108</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i morselskapet	273 500 000	215 500 000
 <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bygninger	10 414 117	10 979 269

Bygninger er pantsatt for gjeld i morselskapet.



Verksvegen 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	20 kr	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ferm Eiendom AS	2 000	100 %	100 %



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."

Tronstad, Eirik

Styremedlem

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-476385

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-28 10:10:19 UTC



Severeide, Carl Olav

Styreleder

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-262027

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-29 09:14:25 UTC



Asp, Jørgen Solli

Daglig leder

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2319513

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-30 11:06:11 UTC



Kolberg, Roger

Styremedlem

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-46975

IP: 148.252.xxx.xxx

2024-06-02 17:52:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2CYFO-VKIT3-UUBHT-ZX2W6-UEPEW-Y3N04

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>