



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 792 619
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFORM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gudåveien 55
7530 MERÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Nagel Høgmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 200 000	
Annen driftsinntekt	5		
Sum inntekter		1 200 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	173 472	
Annen driftskostnad	1	58 706	539
Sum kostnader		232 178	539
Driftsresultat		967 822	-539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	5
Sum finansinntekter		12	5
Netto finans		12	5
Ordinært resultat før skattekostnad		967 834	-534
Skattekostnad på ordinært resultat	2	224 637	
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 197	-534
Årsresultat		743 197	-534
Årsresultat etter minoritetsinteresser		743 197	-534
Totalresultat		743 197	-534
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	312 640	
Udekket tap	4	534	-534
Avsatt til annen egenkapital	4	430 023	
Sum overføringer og disponeringer		743 197	-534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 507 738	
Maskiner og anlegg	6	8 126	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler		1 515 864	
Sum anleggsmidler		1 515 864	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 200 000	
Sum fordringer		1 200 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 027	30 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 027	30 005
Sum omløpsmidler		1 229 027	30 005
SUM EIENDELER		2 744 891	30 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	222 450	30 000
Overkurs	4	1 513 996	
Annen innskutt egenkapital	4		-10 000
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	420 023	
Udekket tap	4		534
Sum opptjent egenkapital		420 023	-534
Sum egenkapital		2 156 469	19 466
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	136 457	
Kortsiktig konserngjeld	5	51 145	10 539
Annen kortsiktig gjeld	5	400 820	
Sum kortsiktig gjeld		588 422	10 539
Sum gjeld		588 422	10 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 744 891	30 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 530392

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 792 619
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFORM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gudåveien 55
7530 MERÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Nagel Høgmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 200 000	
Annen driftsinntekt	5		
Sum inntekter		1 200 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	173 472	
Annen driftskostnad	1	58 706	539
Sum kostnader		232 178	539
Driftsresultat		967 822	-539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	5
Sum finansinntekter		12	5
Netto finans		12	5
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	224 637	
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 197	-534
Årsresultat		743 197	-534
Årsresultat etter minoritetsinteresser		743 197	-534
Totalresultat		743 197	-534
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	312 640	
Udekket tap	4	534	-534
Avsatt til annen egenkapital	4	430 023	
Sum overføringer og disponeringer		743 197	-534



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	6	1 507 738	
Maskiner og anlegg			
	6	8 126	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	6		
Sum varige driftsmidler		1 515 864	
Sum anleggsmidler		1 515 864	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
	5	1 200 000	
Sum fordringer		1 200 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		29 027	30 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 027	30 005
Sum omløpsmidler		1 229 027	30 005
SUM EIENDELER		2 744 891	30 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital			
	3, 4	222 450	30 000
Overkurs			
	4	1 513 996	
Annen innskutt egenkapital			
	4		-10 000
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	4	420 023	
Udekket tap			
	4		534
Sum opptjent egenkapital		420 023	-534



Sum egenkapital		2 156 469	19 466
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	136 457	
Kortsiktig konserngjeld	5	51 145	10 539
Annen kortsiktig gjeld	5	400 820	
Sum kortsiktig gjeld		588 422	10 539
Sum gjeld		588 422	10 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 744 891	30 005



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	7415.00	222450.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Verform Holding AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verform Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verform Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



BDO

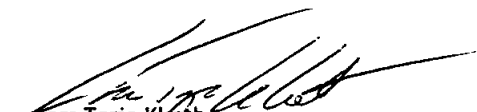
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stjørdal, 21. juni 2021
BDO AS



Lars Terje Kløeth

statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Verform Eiendom AS

Organisasjonsnr: 923 792 619



Resultatregnskap

Verform Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	5	1 200 000	0
Sum driftsinntekter		1 200 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	173 472	0
Annen driftskostnad	1	58 706	539
Sum driftskostnader		232 178	539
Driftsresultat		967 822	-539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	5
Resultat av finansposter		12	5
Ordinært resultat før skattekostnad		967 834	-534
Skattekostnad på ordinært resultat	2	224 637	0
Årsresultat		743 197	-534
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	312 640	0
Avsatt til annen egenkapital	4	430 023	0
Overført til udekket tap	4	-534	534
Sum overføringer		743 197	-534



Balanse
Verform Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 507 738	0
Maskiner og anlegg	6	8 126	0
Sum varige driftsmidler		1 515 864	0
Sum anleggsmidler		1 515 864	0
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 200 000	0
Sum fordringer		1 200 000	0
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 027	30 005
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		29 027	30 005
Sum omløpsmidler		1 229 027	30 005
Sum eiendeler		2 744 891	30 005



Balanse Verform Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	222 450	30 000
Overkurs	4	1 513 996	0
Annen innskutt egenkapital	4	0	-10 000
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	20 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	420 023	0
Udekket tap	4	0	-534
Sum opptjent egenkapital		420 023	-534
Sum egenkapital		2 156 469	19 466
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	2	136 457	0
Kortsiktig konserngjeld	5	51 145	10 539
Annen kortsiktig gjeld	5	400 820	0
Sum kortsiktig gjeld		588 422	10 539
Sum gjeld		588 422	10 539
Sum egenkapital og gjeld		2 744 891	30 005

Meråker, 17.06.2021
Styret i Verform Eiendom AS

Bjørn Nagel Høgmo
styreleder



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

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. 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.

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

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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 10 000,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	3 000
Andre tjenester	7 000
Sum honorar til revisor	10 000



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	224 637	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	224 637	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	967 834	-534
Permanente forskjeller	0	-10 000
Endring i midlertidige forskjeller	63 781	0
Avgitt konsernbidrag	-400 820	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-10 534	0
Skattepliktig inntekt	620 261	-10 534
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	224 637	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-88 180	0
Sum betalbar skatt i balansen	136 457	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-885 519	-821 738	63 781
Sum	-885 519	-821 738	63 781
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-10 534	-10 534
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	885 519	0	-885 519
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-832 272	-832 272
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-183 100	-183 100

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Verform Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	7 415,0	222 450
Sum	30		222 450

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Verform Holding AS	30	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000		-534		-10 000	19 466
Fusjon	192 450	1 513 996				1 706 446
Avgitt konsernbidrag				-312 640		-312 640
Årets resultat			534	732 663	10 000	743 197
Pr 31.12	222 450	1 513 996	0	420 023	0	2 156 469

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring Verform A/S	1 200 000	0
Sum fordringer	1 200 000	0

Gjeld	2020	2019
Årets konsernbidrag ytet Verform Holding AS	-400 820	0
Kortsiktig gjeld til Verform A/S	-51 145	-10 539
Sum gjeld	-451 965	-10 539

Selskapets inntekt gjelder leieinntekt på 1,2 mill til søsterselskap Verform A/S.

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Maskiner og anlegg	Totalt
Tilgang ved fisjon	4 289 236	0	4 289 236
Tilgang	361 775	0	361 775
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 651 011	0	4 651 011
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-3 135 145	0	-3 135 145
Balansført verdi 31.12	1 515 866	0	1 515 866
Årets avskrivninger	173 472	0	173 472
Avskrivningssats	7 - 20%	0 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær/Saldo	