



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 519 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 3 AS
Forretningsadresse: Hamnegata 20
7714 STEINKJER

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: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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			
Annen driftsinntekt		1 210 241	1 316 868
Sum inntekter		1 210 241	1 316 868
Kostnader			
Avskrivning	3	434 565	288 682
Annen driftskostnad	2	562 613	366 214
Sum kostnader		997 178	654 896
Driftsresultat		213 063	661 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 578	7 545
Sum finansinntekter		10 578	7 545
Rentekostnad til foretak i samme konsern		418 696	210 756
Annen finanskostnad		186 754	58 272
Sum finanskostnader		605 450	269 028
Netto finans		-594 872	-261 483
Ordinært resultat før skattekostnad		-381 809	400 489
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-84 093	88 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		-297 716	312 338
Årsresultat		-297 716	312 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-297 716	312 338
Sum overføringer og disponeringer		-297 716	312 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	25 470 197	21 097 728
Sum varige driftsmidler		25 470 197	21 097 728
Sum anleggsmidler		25 470 197	21 097 728
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		54 540	46 968
Andre fordringer	4	663 111	1 194 657
Sum fordringer		717 651	1 241 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 855	1 080 033
Sum omløpsmidler		1 383 506	2 321 658
SUM EIENDELER		26 853 703	23 419 386
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	450 357	
Sum innskutt egenkapital		1 950 357	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 168 278	2 465 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		2 168 278	2 465 994
Sum egenkapital		4 118 635	3 965 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	394 726	351 795
Sum avsetninger for forpliktelser		394 726	351 795
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 429 204	1 533 368
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 477 696	16 947 854
Sum annen langsiktig gjeld		21 906 900	18 481 222
Sum langsiktig gjeld		22 301 626	18 833 017
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 764	393 623
Annen kortsiktig gjeld		358 678	226 752
Sum kortsiktig gjeld		433 442	620 375
Sum gjeld		22 735 068	19 453 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 853 703	23 419 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 785621

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 519 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 3 AS
Forretningsadresse: Hamnegata 20
7714 STEINKJER

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: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 07.10.2021



Organisasjonsnr: 980 519 953
VERKSVEGEN 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 210 241	1 316 868
Sum inntekter		1 210 241	1 316 868
Kostnader			
Avskrivning	3	434 565	288 682
Annen driftskostnad	2	562 613	366 214
Sum kostnader		997 178	654 896
Driftsresultat		213 063	661 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 578	7 545
Sum finansinntekter		10 578	7 545
Rentekostnad til foretak i samme konsern		418 696	210 756
Annen finanskostnad		186 754	58 272
Sum finanskostnader		605 450	269 028
Netto finans		-594 872	-261 483
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-84 093	88 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		-297 716	312 338
Årsresultat		-297 716	312 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-297 716	312 338
Sum overføringer og disponeringer		-297 716	312 338



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	9 429 204	1 533 368
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 477 696	16 947 854
Sum annen langsiktig gjeld		21 906 900	18 481 222
Sum langsiktig gjeld		22 301 626	18 833 017
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 764	393 623
Annen kortsiktig gjeld		358 678	226 752
Sum kortsiktig gjeld		433 442	620 375
Sum gjeld		22 735 068	19 453 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 853 703	23 419 386



Organisasjonsnr: 980 519 953
VERKSVEGEN 3 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	1500.00	1000.00	1500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
PLG Eiendom AS	1500.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1500.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte, og det utbetales ikke honorar til selskapets styre. Selskapet 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>
	13710.00	8724.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15874.00	8312.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29584.00	17036.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntektene inntektsføres løpende i den periode de er opptjent. Omsetningsbaserte leieinntekter periodiseres pr 31.12 basert på revisorgodkjente regnskaper for leietaker.

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.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte, og det utbetales ikke honorar til selskapets styre.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	13 710	8 724
Regnskapsbistand	8 266	8 312
Andre tjenester	7 608	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

**Verksvegen 3 AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 3 - Varige driftsmidler**

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomter og andre grunnarealer	Parkering og uteanlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 659 626	2 231 139	3 365 950	469 380	25 726 095
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 221 848	1 206 620	0	378 565	4 807 033
Anskaffelseskost 31.12.	22 881 474	3 437 759	3 365 950	847 945	30 533 128
Akk.avskrivning 31.12.	-4 927 009	-109 293	0	-26 630	-5 062 932
Balansført pr. 31.12.	17 954 465	3 328 466	3 365 950	821 315	25 470 196
Årets avskrivninger	309 894	99 997	0	24 675	434 566
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	20-50 år Lineær	20 år Lineær	Ikke avskrivbar	20 år Lineær	

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

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer	577 381	0
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	16 947 854
Langsiktig gjeld til eierselskaper	12 477 696	0
Sum	<u>12 477 696</u>	<u>16 947 854</u>

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Pantelån	9 429 204	1 533 368
Pantesikret gjeld i morselskapet PLG Eiendom AS	0	0
Sum pantsikret gjeld	<u>9 429 204</u>	<u>1 533 368</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Bygninger	25 470 197	21 097 728

Selskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for gjeld i søsterselskaper.

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
--------------------------------------	-------------	-------------



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Endring utsatt skatt	-84 093	88 151
Årets totale skattekostnad	-84 093	88 151

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-381 809	400 489
Permanente forskjeller	-433	201
Endring i midlertidige forskjeller	-2 324 146	-5 721 439
Alminnelig inntekt	-2 706 388	-5 320 749
Mottatt konsernbidrag	577 381	0
Årets skattegrunnlag	-2 129 007	-5 320 749

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler	9 125 267	6 771 446
Gevinst- og tapskonto	118 699	148 374
Sum	9 243 966	6 919 820
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-7 449 756	-5 320 749
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 794 210	1 599 071
Utsatt skatt 22 %	394 726	351 796

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	0	2 465 994	3 965 994
Årsresultat	0	0	-297 716	-297 716
Mottatt konsernbidrag	0	450 357	0	450 357
Egenkapital 31.12.	1 500 000	450 357	2 168 278	4 118 635



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	1 000 kr	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
PLG Eiendom AS	1 500	100 %	100 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-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 3 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksvegen 3 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, som viser et underskudd på kr 297 716, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avvikle selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Steinkjer, 31. august 2021
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor



Verksvegen 3 AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEF1G-T7LE1-DP6LE-HPBX8



Verksvegen 3 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 210 241	1 316 868
Driftskostnader			
Avskrivning	3	434 565	288 682
Annen driftskostnad	2	562 613	366 214
Sum driftskostnader		997 178	654 896
Driftsresultat		213 063	661 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 578	7 545
Rentekostnad til foretak i samme konsern		418 696	210 756
Annen finanskostnad		186 754	58 272
Netto finansposter		-594 872	-261 483
Ordinært resultat før skattekostnad		-381 809	400 489
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-84 093	88 151
Årsresultat		-297 716	312 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-297 716	312 338

Pennco Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEF1G-T7LE1-DP6LE-HPBX8



Verksvegen 3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	<u>25 470 197</u>	<u>21 097 728</u>
Sum varige driftsmidler		<u>25 470 197</u>	<u>21 097 728</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 470 197</u>	<u>21 097 728</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		54 540	46 968
Andre fordringer	4	<u>663 111</u>	<u>1 194 657</u>
Sum fordringer		<u>717 651</u>	<u>1 241 625</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>665 855</u>	<u>1 080 033</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 383 506</u>	<u>2 321 658</u>
Sum eiendeler		<u>26 853 703</u>	<u>23 419 386</u>

Pennco Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEF1G-T7LEI-DP6LE-HPBXB



Verksvegen 3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	450 357	0
Sum innskutt egenkapital		<u>1 950 357</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>2 168 278</u>	<u>2 465 994</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 168 278</u>	<u>2 465 994</u>
Sum egenkapital		<u>4 118 635</u>	<u>3 965 994</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>394 726</u>	<u>351 795</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>394 726</u>	<u>351 795</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 429 204	1 533 368
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>12 477 696</u>	<u>16 947 854</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21 906 900</u>	<u>18 481 222</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		74 764	393 623
Annen kortsiktig gjeld		<u>358 678</u>	<u>226 752</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>433 442</u>	<u>620 375</u>
Sum gjeld		<u>22 735 068</u>	<u>19 453 392</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 853 703</u>	<u>23 419 386</u>

31. desember 2020
Steinkjer, 24. august 2021

Roger Kolberg
styreleder

Terje Kolberg
styremedlem

Carl Olav Severeide
daglig leder og styremedlem

Gunnar Severeide
styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEF1G-T7LEL-DP6LE-HPBX8



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntektene inntektsføres løpende i den periode de er opptjent. Omsetningsbaserte leieinntekter periodiseres pr 31.12 basert på revisorgodkjente regnskaper for leietaker.

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.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte, og det utbetales ikke honorar til selskapets styre.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	13 710	8 724
Regnskapsbistand	8 266	8 312
Andre tjenester	7 608	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomter og andre grunnarealer	Parkering og uteanlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 659 626	2 231 139	3 365 950	469 380	25 726 095
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 221 848	1 206 620	0	378 565	4 807 033
Anskaffelseskost 31.12.	22 881 474	3 437 759	3 365 950	847 945	30 533 128
Akk.avskrivning 31.12.	-4 927 009	-109 293	0	-26 630	-5 062 932
Balansført pr. 31.12.	17 954 465	3 328 466	3 365 950	821 315	25 470 196
Årets avskrivninger	309 894	99 997	0	24 675	434 566
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	20-50 år Lineær	20 år Lineær	Ikke avskrivbar	20 år Lineær	

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

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer	577 381	0
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	16 947 854
Langsiktig gjeld til eierselskaper	12 477 696	0
Sum	<u>12 477 696</u>	<u>16 947 854</u>

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Pantelån	9 429 204	1 533 368
Pantesikret gjeld i morselskapet PLG Eiendom AS	0	0
Sum pantsikret gjeld	<u>9 429 204</u>	<u>1 533 368</u>
<i>Skret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Bygninger	25 470 197	21 097 728

Selskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for gjeld i søsterselskaper.



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Endring utsatt skatt	-84 093	88 151
Årets totale skattekostnad	-84 093	88 151

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-381 809	400 489
Permanente forskjeller	-433	201
Endring i midlertidige forskjeller	-2 324 146	-5 721 439
Alminnelig inntekt	-2 706 388	-5 320 749
Mottatt konsernbidrag	577 381	0
Årets skattegrunnlag	-2 129 007	-5 320 749

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler	9 125 267	6 771 446
Gevinst- og tapskonto	118 699	148 374
Sum	9 243 966	6 919 820
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-7 449 756	-5 320 749
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 794 210	1 599 071
Utsatt skatt 22 %	394 726	351 796

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	0	2 465 994	3 965 994
Årsresultat	0	0	-297 716	-297 716
Mottatt konsernbidrag	0	450 357	0	450 357
Egenkapital 31.12.	1 500 000	450 357	2 168 278	4 118 635

Pennco Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEF1G-T7LEI-DP6LE-HPBXB



Verksvegen 3 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	1 000 kr	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
PLG Eiendom AS	1 500	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."

Gunnar Severeide

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-344261

IP: 88.90.xxx.xxx

2021-08-24 14:52:34Z



Terje Kolberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-212007

IP: 89.151.xxx.xxx

2021-08-25 06:08:38Z



Carl Olav Severeide

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-262027

IP: 178.164.xxx.xxx

2021-08-25 12:37:37Z



Roger Kolberg

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-46975

IP: 84.52.xxx.xxx

2021-08-27 06:56:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: 53NWT-HUC43-LEFTIG-77LE-DR6LE-HPBX8

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/validate>