



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 519 953  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 3 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, 26.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 020 182	1 690 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 020 182</b>	<b>1 690 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	752 532	752 236
Annen driftskostnad	3	336 372	416 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 088 904</b>	<b>1 168 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>931 278</b>	<b>522 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		181 188	178 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 188</b>	<b>178 210</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	82 315	998 356
Annen finanskostnad		823 011	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>905 326</b>	<b>998 356</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 138</b>	<b>-820 146</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 140</b>	<b>-297 548</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	45 580	-65 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	426 243	
Overføringer annen egenkapital	6	-264 683	-232 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	24 521 320	24 145 694
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 521 320</b>	<b>24 145 694</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 521 320</b>	<b>24 145 694</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 7	159 148	121 073
Andre fordringer	4, 4	1 152 648	233 617
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 311 796</b>	<b>354 690</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>633 570</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 311 796</b>	<b>988 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 833 116</b>	<b>25 133 954</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	6	6 362 062	6 362 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 862 062</b>	<b>7 862 062</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 346 727	1 611 410



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 346 727</b>	<b>1 611 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 208 789</b>	<b>9 473 472</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 826 633	1 901 275
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 826 633</b>	<b>1 901 275</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4		1 098 558
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>1 098 558</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 826 633</b>	<b>2 999 833</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	42 873	25 746
Betalbar skatt	5		3 792
Skyldige offentlige avgifter		100 984	60 390
Annen kortsiktig gjeld	4	14 653 837	12 570 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 797 694</b>	<b>12 660 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 624 327</b>	<b>15 660 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 833 116</b>	<b>25 133 954</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629302

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 519 953  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 3 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: 980 519 953  
VERKSVEGEN 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 020 182	1 690 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 020 182</b>	<b>1 690 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	752 532	752 236
Annen driftskostnad	3	336 372	416 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 088 904</b>	<b>1 168 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>931 278</b>	<b>522 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		181 188	178 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 188</b>	<b>178 210</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	82 315	998 356
Annen finanskostnad		823 011	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>905 326</b>	<b>998 356</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 138</b>	<b>-820 146</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	45 580	-65 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	426 243	
Overføringer annen egenkapital	6	-264 683	-232 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 560</b>	<b>-232 090</b>



Organisasjonsnr: 980 519 953  
VERKSVEGEN 3 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 7 24 521 320 24 145 694  
Sum varige driftsmidler 24 521 320 24 145 694

Sum anleggsmidler 24 521 320 24 145 694

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 4, 7 159 148 121 073  
Andre fordringer 4, 4 1 152 648 233 617  
Sum fordringer 1 311 796 354 690

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 633 570

Sum omløpsmidler 1 311 796 988 260

**SUM EIENDELER 25 833 116 25 133 954**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 1 500 000 1 500 000  
Annen innskutt egenkapital 6 6 362 062 6 362 062  
Sum innskutt egenkapital 7 862 062 7 862 062

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 1 346 727 1 611 410  
Sum opptjent egenkapital 1 346 727 1 611 410

Sum egenkapital 9 208 789 9 473 472

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 1 826 633 1 901 275  
Sum avsetninger for forpliktelseser 1 826 633 1 901 275



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4		1 098 558
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>1 098 558</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 826 633</b>	<b>2 999 833</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	42 873	25 746
Betalbar skatt	5		3 792
Skyldige offentlige avgifter		100 984	60 390
Annen kortsiktig gjeld	4	14 653 837	12 570 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 797 694</b>	<b>12 660 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 624 327</b>	<b>15 660 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 833 116</b>	<b>25 133 954</b>



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>
Ferm Eiendom AS	1500.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1500.00	100.00%	

Note  
3

#### 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>
	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:





## Verksvegen 3 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsolidering*

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

##### *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.



## Verksvegen 3 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter og andre grunnarealer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	27 345 331	0	3 365 950	30 711 281
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 128 158	0	1 128 158
Anskaffelseskost 31.12.	27 345 331	1 128 158	3 365 950	31 839 439
Akk.avskrivning 31.12.	-7 318 119	0	0	-7 318 119
Balansført pr. 31.12.	20 027 212	1 128 158	3 365 950	24 521 320
Årets avskrivninger	752 532	0	0	752 532
Økonomisk levetid	20-50 år	Ikke avskrivbar	Ikke avskrivbar	
Avskrivningsplan	Lineær			

#### Note 3 - 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.

Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	12 618	11 471
Regnskapsbistand	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	1 099 562	187 820

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

Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	1 539 518	12 291 353
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	1 098 558
Langsiktig gjeld til eierselskaper	13 114 320	0
Sum	14 653 838	13 389 911



## Verksvegen 3 AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt		3 792
Årets skatteeffekt av endret skattesats	120 222	
Endring utsatt skatt	-74 642	-69 250
Årets totale skattekostnad	<u>45 580</u>	<u>-65 458</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	207 140	-297 548
Permanente forskjeller	43	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>339 282</u>	<u>314 787</u>
Alminnelig inntekt	546 465	17 239
Anvendt fremførbart underskudd	0	-11
Ytet konsernbidrag	<u>-546 465</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>17 228</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	3 790
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler	8 242 104	8 566 193
Gevinst- og tapskonto	<u>60 774</u>	<u>75 967</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 302 878</u>	<u>8 642 160</u>
Utsatt skatt 22 %	1 826 633	1 901 275

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	6 362 062	1 611 410	9 473 472
Årsresultat	0	0	161 560	161 560
Avgitt konsernbidrag	0	0	-426 243	-426 243
Egenkapital 31.12.	<u>1 500 000</u>	<u>6 362 062</u>	<u>1 346 727</u>	<u>9 208 789</u>

#### Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pansettelse for gjeld i morselskapet	273 500 000	215 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygninger	24 521 320	24 145 694
Kundefordringer	<u>159 148</u>	<u>121 073</u>
Sum	<u>24 680 468</u>	<u>24 266 767</u>

Selskapets eiendom og kundefordringer er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet.



**Verksvegen 3 AS**

---

**Noter til regnskapet for 2023**

**Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	1 500	1 000 kr	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Ferm Eiendom AS	1 500	100 %	100 %



**Verksvegen 3 AS**

---

## **Årsrapport for 2023**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**

Penneo document key: HEBNB-2TOSO-MAM3S-25BTP-ZN744-XEYCN



## Verksvegen 3 AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 020 182	1 690 920
Sum driftsinntekter		<u>2 020 182</u>	<u>1 690 920</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	752 532	752 236
Annen driftskostnad	3	<u>336 372</u>	<u>416 086</u>
Sum driftskostnader		<u>1 088 904</u>	<u>1 168 322</u>
Driftsresultat		<u>931 278</u>	<u>522 598</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		181 188	178 210
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	82 315	998 356
Annen finanskostnad		<u>823 011</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-724 138</u>	<u>-820 146</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>207 140</u>	<u>-297 548</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>45 580</u>	<u>-65 458</u>
Årsresultat		<u>161 560</u>	<u>-232 090</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	426 243	0
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-264 683</u>	<u>-232 090</u>
Sum disponert		<u>161 560</u>	<u>-232 090</u>

Penneo document key: HEBNB-2TOSO-MAM3S-25BTP-ZN744-XEYCN



### Verksvegen 3 AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	24 521 320	24 145 694
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	159 148	121 073
Andre fordringer	4, 4	1 152 648	233 617
Sum fordringer		<u>1 311 796</u>	<u>354 690</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>633 570</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 311 796</u>	<u>988 260</u>
Sum eiendeler		<u>25 833 116</u>	<u>25 133 954</u>

Penneo document key: HEBNB-2TOSO-MAM3S-25BTP-ZN744-XEYCV



## Verksvegen 3 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>6 362 062</u>	<u>6 362 062</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>7 862 062</u>	<u>7 862 062</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	1 346 727	1 611 410
Sum egenkapital		<u>9 208 789</u>	<u>9 473 472</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	1 826 633	1 901 275
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	1 098 558
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		42 873	25 746
Betalbar skatt	5	0	3 792
Skyldige offentlige avgifter		100 984	60 390
Annen kortsiktig gjeld		<u>14 653 837</u>	<u>12 570 721</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 797 694</u>	<u>12 660 649</u>
Sum gjeld		<u>16 624 327</u>	<u>15 660 482</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 833 116</u>	<u>25 133 954</u>

31. desember 2023  
Steinkjer, 28. mai 2024

Carl Olav Severeide  
styreleder

Roger Kolberg  
styremedlem

Eirik Tronstad  
styremedlem

Jørgen Solli Asp  
daglig leder

Penneo document key: HEBNB-2TOSO-MAM3S-25BTP-ZN744-XEYCN



## Verksvegen 3 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsolidering*

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

##### *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.



## Verksvegen 3 AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter og andre grunnarealer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	27 345 331	0	3 365 950	30 711 281
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 128 158	0	1 128 158
Anskaffelseskost 31.12.	27 345 331	1 128 158	3 365 950	31 839 439
Akk.avskrivning 31.12.	-7 318 119	0	0	-7 318 119
Balanseført pr. 31.12.	20 027 212	1 128 158	3 365 950	24 521 320
Årets avskrivninger	752 532	0	0	752 532
Økonomisk levetid	20-50 år	Ikke avskrivbar	Ikke avskrivbar	
Avskrivningsplan	Lineær			

#### Note 3 - 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.

Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	12 618	11 471
Regnskapsbistand	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	1 099 562	187 820

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

Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	1 539 518	12 291 353
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	1 098 558
Langsiktig gjeld til eierselskaper	13 114 320	0
Sum	14 653 838	13 389 911

**Verksvegen 3 AS****Noter til regnskapet for 2023****Note 5 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt		3 792
Årets skatteeffekt av endret skattesats	120 222	
Endring utsatt skatt	-74 642	-69 250
Årets totale skattekostnad	<u>45 580</u>	<u>-65 458</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	207 140	-297 548
Permanente forskjeller	43	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>339 282</u>	<u>314 787</u>
Alminnelig inntekt	546 465	17 239
Anvendt fremførbart underskudd	0	-11
Ytet konsernbidrag	<u>-546 465</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>17 228</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	3 790
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler	8 242 104	8 566 193
Gevinst- og tapskonto	<u>60 774</u>	<u>75 967</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 302 878</u>	<u>8 642 160</u>
Utsatt skatt 22 %	1 826 633	1 901 275

**Note 6 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1 500 000	6 362 062	1 611 410	9 473 472
Årsresultat	0	0	161 560	161 560
Avgitt konsernbidrag	0	0	-426 243	-426 243
Egenkapital 31.12.	<u>1 500 000</u>	<u>6 362 062</u>	<u>1 346 727</u>	<u>9 208 789</u>

**Note 7 - Pant og garantier**

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pansettelse for gjeld i morselskapet	273 500 000	215 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygninger	24 521 320	24 145 694
Kundefordringer	159 148	121 073
Sum	24 680 468	24 266 767

Selskapets eiendom og kundefordringer er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet.



## Verksvegen 3 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	1 500	1 000 kr	1 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Ferm Eiendom AS	1 500	100 %	100 %

Penneo document key: HEBNB-2TC00-MAM3S-25BTP-ZN744-XEYCN



## 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: HEBNB-2TOS0-MAM3S-2SBTP-ZN744-XEYCN

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>



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 3 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksvegen 3 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: FOEFH-YP08-MVTPC-4HLGO-Q7V25-E0ZFE



# 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: FOEFH-YP018-MVTPC-4HLCO-Q7V25-EOZFE

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>