



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 308 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERDAL BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Silje Dahl Bjørgvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 511 042	10 578 125
Annen driftsinntekt	2	1 870 242	395 680
Sum inntekter		9 381 284	10 973 805
Kostnader			
Lønnskostnad	3	174 002	174 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	23 944	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7	12 069 475	8 007 008
Sum kostnader		12 267 421	8 181 010
Driftsresultat		-2 886 137	2 792 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 759	93 355
Sum finansinntekter		47 759	93 355
Annen rentekostnad	14	0	34 803
Sum finanskostnader		47 759	58 551
Netto finans		47 759	58 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 838 378	2 851 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 838 378	2 851 347
Årsresultat		-2 838 378	2 851 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,15	47 639 812	47 677 945
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,10	294 637	0
Sum varige driftsmidler		47 934 449	47 677 945
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	11	6 150 552	6 210 999
Sum finansielle anleggsmidler		6 150 552	6 210 999
Sum anleggsmidler		54 085 001	53 888 944
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	938 675	1 269 509
Andre fordringer	12	1 844 734	629 535
Sum fordringer		2 783 409	1 899 044
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 365	4 348 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 365	4 348 128
Sum omløpsmidler		3 793 774	6 247 172
SUM EIENDELER		57 878 775	60 136 116

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Selskapskapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13	4 100 000	4 100 000
Sum innskutt egenkapital		6 100 000	6 100 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		46 449 780	49 288 158
Sum egenkapital		52 549 780	55 388 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 818 573	2 922 733
Sum annen langsiktig gjeld		2 818 573	2 922 733
Sum langsiktig gjeld	15	2 818 573	2 922 733
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 365 619	1 650 400
Annen kortsiktig gjeld		144 803	174 824
Sum kortsiktig gjeld		2 510 422	1 825 225
Sum gjeld		5 328 995	4 747 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 878 775	60 136 116



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 648252

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 308 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERDAL BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Silje Dahl Bjørgvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 511 042	10 578 125
Annen driftsinntekt	2	1 870 242	395 680
Sum inntekter		9 381 284	10 973 805
Kostnader			
Lønnskostnad	3	174 002	174 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	23 944	0
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	12 069 475	8 007 008
Sum kostnader		12 267 421	8 181 010
Driftsresultat		-2 886 137	2 792 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 759	93 355
Sum finansinntekter		47 759	93 355
Annen rentekostnad	14	0	34 803
Sum finanskostnader		47 759	58 551
Netto finans		47 759	58 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 838 378	2 851 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 838 378	2 851 347
Årsresultat		-2 838 378	2 851 346



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,15	47 639 812	47 677 945
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9,10	294 637	0
Sum varige driftsmidler		47 934 449	47 677 945

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	11	6 150 552	6 210 999
Sum finansielle anleggsmidler		6 150 552	6 210 999

Sum anleggsmidler		54 085 001	53 888 944
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	938 675	1 269 509
Andre fordringer	12	1 844 734	629 535
Sum fordringer		2 783 409	1 899 044

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 365	4 348 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 365	4 348 128

Sum omløpsmidler		3 793 774	6 247 172
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		57 878 775	60 136 116
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13	4 100 000	4 100 000
Sum innskutt egenkapital		6 100 000	6 100 000



Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital	46 449 780	49 288 158	
Sum egenkapital	52 549 780	55 388 158	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	2 818 573	2 922 733
Sum annen langsiktig gjeld		2 818 573	2 922 733
Sum langsiktig gjeld	15	2 818 573	2 922 733
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 365 619	1 650 400
Annen kortsiktig gjeld		144 803	174 824
Sum kortsiktig gjeld		2 510 422	1 825 225
Sum gjeld		5 328 995	4 747 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 878 775	60 136 116



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	4 421 947	16 290 206
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 838 378	2 851 346
Tilbakeføring avskrivninger	23 944	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-220 001	-8 654 825
Avdrag langsiktig gjeld	0	-4 898 626
Endringer i andre langsiktige poster	-104 160	-1 166 155
B. Årets endring disponible midler	-3 138 595	-10 806 264
C. Disponible midler UB	1 283 352	4 421 947
Omløpsmidler	3 793 774	6 247 172
- Kortsiktig gjeld	2 510 422	1 825 225
C. Disponible midler	1 283 352	4 421 947

Verdal Boligselskap A/S



Resultat 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Husleieinntekter	1	7 511 042	6 909 255	7 024 504	7 786 977
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	3 668 870	0	0
Andre driftsinntekter	2	1 870 242	395 680	100 000	0
Sum inntekter		9 381 284	10 973 805	7 124 504	7 786 977
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	3	174 002	174 002	175 000	175 000
Revisjonshonorar		90 750	57 131	60 000	75 000
Felleskostnader borettslag		402 176	315 494	360 000	500 000
Forretningsførerhonorar		1 098 110	1 099 788	1 079 000	1 130 792
Andre forvaltningstjenester		1 650	6 800	5 000	0
Andre fremmede tjenester		0	94 851	0	0
Vedlikehold	4	5 670 761	3 458 029	4 191 600	2 591 597
Vedlikehold som er viderefakturert		1 862 771	349 444	80 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	13 383	0	0
Kabel-tv		12 807	12 850	10 000	12 791
Forsikring	5	638 870	599 826	600 000	737 000
Energi og strøm		1 215 493	1 162 093	1 200 000	1 200 000
Kontingenter		3 100	2 650	2 500	3 000
Kommunale avgifter	6	995 169	821 055	900 000	1 009 500
Andre driftsutgifter	7	43 849	13 614	15 000	15 000
Avskrivninger	9	23 944	0	0	0
Tap på fordringer		33 969	0	0	0
Sum driftskostnader		12 267 421	8 181 010	8 678 100	7 449 680
Driftsresultat		-2 886 137	2 792 795	-1 553 596	337 297
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		47 759	93 355	100 000	20 000
Rentekostnad	14	0	34 803	0	400 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		47 759	58 551	100 000	-380 000
Resultat som overføres fri egenkapital		-2 838 378	2 851 346	-1 453 596	-42 703

Verdal Boligselskap A/S



Balanse 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 15	1 772 746	1 772 746
Bygninger	8, 15	45 834 670	45 872 803
Garasjer/ boder	8, 15	32 396	32 396
Andre driftsmidler	9, 10	294 637	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	6 150 552	6 210 999
Sum anleggsmidler		54 085 001	53 888 944
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	12	938 675	1 269 509
Andre kortsiktige fordringer	12	1 844 734	629 535
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på bankkonti		1 010 365	4 348 128
Sum omløpsmidler		3 793 774	6 247 172
SUM EIENDELER		57 878 775	60 136 116

Verdal Boligselskap A/S



Balanse 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkursfond	13	4 100 000	4 100 000
Opptjent egenkapital		49 288 158	49 288 158
Årets resultat		-2 838 378	0
Sum egenkapital		52 549 780	55 388 158
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	14	2 818 573	2 922 733
Sum langsiktig gjeld	15	2 818 573	2 922 733
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		45 415	75 182
Leverandørgjeld		2 365 619	1 650 400
Annen kortsiktig gjeld		99 388	99 642
Sum kortsiktig gjeld		2 510 422	1 825 225
SUM GJELD		5 328 995	4 747 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 878 775	60 136 116

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Silje Dahl Bjørgvik
Leder

Camilla Hagen
Styremedlem

Trond Selseth
Styremedlem

Verdal Boligselskap A/S



Noter 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, og kostnader sammenstilles med oppjente inntekter.

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.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Selskapet faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet er ikke skattepliktig.

Note 1 - Leieinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	7 430 321	6 902 030
Målingsbaserte inntekter	80 721	0
Tv/ internett	0	7 225
Sum	7 511 042	6 909 255

Note 2 - Viderefakturering

	2023	2022
Annen driftsinntekt	1 870 242	395 680
Sum	1 870 242	395 680

Note 3 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	152 500	152 500
Arbeidsgiveravgift	21 502	21 502
Sum	174 002	174 002

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	99 677	19 561
Vedlikehold bygg innvendig	3 820 984	2 124 965
Befaring etter utflytting	59 075	0
Vedlikehold bygg utvendig	80 241	0
Prosjektkostnader	397 730	38 488
Planlagt vedlikehold	153 235	114 303
Vaktmester tjenester	1 059 819	1 160 712
Sum	5 670 761	3 458 029

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter



Noter 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Note 5 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringskadesaker	10 000	34 000
Forsikringspremie	628 870	565 826
Sum	638 870	599 826

Note 6 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	879 722	713 808
Eiendomsskatt	115 447	107 247
Sum	995 169	821 055

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	3 117	1 276
Bank og kortgebyrer	13 136	12 304
Andre kostnader	27 596	35
Sum	43 849	13 614

Note 8 - Bygninger

	Gruppe A Tomter	Gruppe B Bygninger	Gruppe B Garasjer	Gruppe B Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 772 746	45 732 016	32 396	140 188
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 772 746	45 732 016	32 396	140 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	37 533	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 772 746	45 694 483	32 396	140 188
Årets nedskrivninger :	0	37 533	0	0

Antatt levetid i år :

Dette gjelder tomten som Solstad/Heir huset stod på, og er verdsatt til prisen pr m2 for landbrukseiendommer, samt tomten i Tangenveien og Gran/ Furuvege Eiendommene er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger og avskrivninger.

Note 9 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Boligvogn	Solskjerming Forbredsmyra	El-bil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	273 443	23 138	22 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	273 443	23 138	22 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 787	1 157	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 656	21 981	22 000

Noter



Noter 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Note 9 - Andre anleggsmidler

Årets avskrivninger :	22 787	1 157	0
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	10	5

Noter



Noter 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Note 10 - Andre driftsmidler

	Gruppe B Bygningsmessig påkostning (avskrivbart)	Gruppe C Andre driftsmidler BRL	Gruppe C Andre driftsmidler BRL
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	23 138	273 443	22 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 138	273 443	22 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 157	22 787	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 981	250 656	22 000
Årets avskrivninger :	1 157	22 787	0
Antatt levetid i år :	10	10	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Andre aksjer og andeler

	Gruppe B Leilighet i borettslag -VBS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 212 679
Årets tilgang :	4 500
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 217 179
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	66 627
Bokført verdi pr.31.12:	6 150 552
Årets nedskrivninger :	66 627
Antatt levetid i år :	

Note 12 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2023	2022
Fordringer kunder	777 975	319 982
Restanser felleskostnader	160 700	949 526
Periodisering påløpt inntekt	1 122 048	1 528
Fordringer på forvaltningsklient	0	107
Forskuddsbetalt	722 686	627 900
Sum	2 783 409	1 899 044

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 13 - Aksjer og andeler

Verdal Kommune	Aksjekapital	50 aksjer	40 000	2 000 000
Verdal Kommune	Overkursfond	50 aksjer	82 000	4 100 000
Totalt		50 aksjer		6 100 000

Noter



Noter 2023 Verdal Boligselskap A/S 931308092

Note 14 - Pantegjeld

Note 15 - Pantstillelser

Av dette utgjør tilskudd fra Husbanken kr 2 818 573. Dette nedskrives over 30 år og vil redusere kostprisen gradvis i perioden. Hvis boligen blir solgt ut av selskapet i perioden vil det komme krav om tilbakebetaling fra Husbanken.

Noter



Resultat og balanse med noter for Verdal Boligselskap A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Verdal Boligselskap A/S

Styreleder	Silje Dahl Bjørgvik (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Camilla Hagen (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Trond Selseth (sign.)	08.05.2024



Building a better
working world

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 Verdal Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verdal Boligselskap 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 oppfylder 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvikle 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. Betyggende 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 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.
- 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 modifiserer 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, 30. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo document key: YHCSW-23DDH-STBDZ-5XBCS-CBBEU-OUEDH



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

2024-05-30 12:46:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YHCSW-23DDH-ST8DZ-5X8CS-CBBEU-OUEDH

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>



VERDAL BOLIGSELSKAP AS

Styrets årsberetning 2023

Opplysninger om virksomhetens art

Selskapets formål er oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, samt alt som er naturlig forbundet med dette. Selskapet skal være en utøvende aktør for å skape et tilfredsstillende boligsosialt tilbud i kommunen.

Selskapet har dessuten til formål:

- Å oppføre bygg (herunder garasjer) som skal benyttes av selskapets leietakere.
- Å tegne andeler og aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning/interesse for selskapet.
- Å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med selskapets interesser.

Selskapet eier (pr 31.12.2023) 66 utleieboliger. Selskapet eier også eiendommen Gran-/Furuvegen, der alle boligene er sanert. Videre eier selskapet et areal regulert til LNF-område ved rundkjøringen på Stiklestad.

Organisasjon

Boligbyggelaget Midt (BoMidt), har i driftsåret i - henhold til driftsavtalen fra 2019 - stått for selskapets forretningsførsel og daglig ledelse. Avtaleperioden var 4 år med en ensidig opsjon på 2+2 år.

Det er senere avtalt å videreføre avtalen fra 01.07.2023 med en gjensidig oppsigelsestid på 1 år (med samme tidsramme som opprinnelig avtale).

Verdal kommune eier selskapet 100 %, og formannskapet utgjør selskapets generalforsamling.

Selskapet har ingen egne ansatte.



Ernst & Young er selskapets revisor.

Etter den ordinære generalforsamlingen 08. juni 2023 har selskapets tillitsvalgte i driftsåret vært:

Silje Dahl Bjørgvik (leder)	til 2025 (ikke på valg)
Trond Selseth (styremedlem)	til 2024 (på valg)
Camilla Hagen (styremedlem)	til 2025 (ikke på valg)

Selskapets styre har en balansert kjønnsfordeling.

Styret har i beretningsåret avholdt 6 styremøter og behandlet 40 protokollførte saker.

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke egne ansatte.

Redegjørelse årsregnskapet

Resultatregnskap og balanse framkommer etter disposisjoner som etter styrets mening stemmer med god regnskapsskikk. Det er i resultatregnskapet tatt hensyn til påløpte inntekter og kostnader i samsvar med regnskapsloven.

Regnskapet i år viser et underskudd på kr **2.838.378, - fordelt slik:**

Netto driftsresultat:	- 2.886.137, -
Netto finansinntekter	47.759.-

I motsetning til foregående år inneholder årets resultat ingen ekstraordinære inntekter fra salg av boliger.

For 2023 sikres husleieinntektene gjennom husleiegarantien fra Verdal kommune. Denne garantien sikrer selskapet 95 % av inntektene for klargjorte boliger. Målsettingen er å ha minst mulighet ledighet i boligmassen. I 2023 har gjennomsnittlig ledighet vært på rundt 10 %.

Resultatet er i all hovedsak som forventet og en konsekvens av de planer som er lagt, og som eier er orientert om.

I forbindelse med årsoppgjøret er det gjort en samlet vurdering av nivået på



avsetninger til tap. Utviklingen i fordringsmassen er positiv og gjør det ikke nødvendig å endre tapsavsetningene.

Utgifter til vedlikehold er i 2023 på **4,213** mill. kr (2022: 2,239 mill.).

Dette er en del over budsjett og skyldes flere utflyttinger etter langvarige leieforhold og påfølgende oppgradering på grunn av slitasje og elde.

Det gjennomførte vedlikeholdet i 2023 anses som tilstrekkelig for å opprettholde verdien på boligene og nedskrivning anses derfor ikke nødvendig.

Regnskapet viser videre en reduksjon av disponible midler fra 2022 til 2023. Dette skyldes i hovedsak økte kostnader til vedlikehold, samtidig som underliggende driftsinntekter (husleie) holdes på samme nivå.

Disponible midler	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	4 421 947	16 290 206
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 838 378	2 851 346
Tilbakeføring avskrivninger	23 944	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-220 001	-8 654 825
Avdrag langsiktig gjeld	0	-4 898 626
Endringer i andre langsiktige poster	-104 160	-1 168 155
B. Årets endring disponible midler	-3 138 595	-10 806 264
C. Disponible midler UB	1 283 352	4 421 947
Omløpsmidler	3 793 774	6 247 172
- Kortsiktig gjeld	2 510 422	1 825 225
C. Disponible midler	1 283 352	4 421 947

Hovedtall fra balanseregnskapet:

	2023	2022
Sum anleggsmidler	54 085 001	53 888 944
Sum omløpsmidler	3 793 774	6 247 172
SUM EIENDELER	57 878 775	60 136 116
Sum egenkapital	52 549 780	55 388 158
Sum gjeld	5 328 995	4 747 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 878 775	60 136 116

Selskapets soliditet er meget tilfredsstillende med en egenkapital på 52,5 mill. kroner pr utgangen av 2023. Selskapet er pt 100 % egenfinansiert. Regnskapsført egenkapital er godt i samsvar med de underliggende verdiene i selskapet.

Likviditeten er noe svak og ved slutten av 2023 ble det besluttet å ta opp et



banklån i Aasen Sparebank på 6.000.000, - for å sikre tilgjengelige driftsmidler og likviditet.

Den underliggende resultatutvikling er som forventet, med fallende resultatmarginer som følge av redusert boligvolum, relativt høye faste kostnader og husleier som ikke anses å ligge på gjengs leie.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Andre forhold

Selskapet driver ikke aktivitet som påvirker det ytre miljø i vesentlig grad og er ikke kjent med negative miljøvirkninger av selskapets virksomhet.

Selskapets utsikter

Verdal Boligselskap AS er kommunens tilbyder av leiligheter til personer som har boligsosiale utfordringer.

Selskapets utleiemarked er med dagens formålsparagraf, og fortolkning av den, begrenset til de leietakere som kommunen (herunder NAV-kommune) etterspør leiligheter for.

Omdanningsplanen av 2016 hadde i utgangspunktet et perspektiv fram til utgangen av 2020. Planen forutsatte en nedskalering av antall boligenheter fra vel 140 til ca 100. I tillegg inngår i planen en forsterket opprustningsinnsats og omlegging til et mer distribuert boligtilbud.

Oppdatert bestillingsdokument av februar 2020 forutsatte en nedbygging av boligmassen til 74 enheter. Boligmassen utgjorde pr. 31.12.2023 **66 enheter**. Nedskalering er fullført, men videre kjøp/bygging opp til måltallet på 74 boenheter avventes inntil eier kommer med oppdatert bestilling.

Boligselskapets boligmasse har naturlig nok fortsatt noe gjenstående oppgraderingsbehov. Primært gjelder dette innvendige oppgraderinger. Det må videre bemerkes at gjennomsnittsalderen på boligene er rundt 30 år.

Selskapets balanse og egenkapital er solid. Styret anser at selskapet pr dato har gode forutsetninger for å videreføre et godt tilbud av utleieleiligheter for vanskeligstilte. Samarbeidet mellom VBS AS og kommunens boligsosiale forvaltning fungerer godt.

Styret vil likevel bemerke konsekvensene av den sterke reduksjonen i oppgavevolumet. Driftsresultatet er over tid vesentlig redusert grunnet reduksjon i antallet utleieenheter og økning i enhetskostnader knyttet til forvaltning og drift.



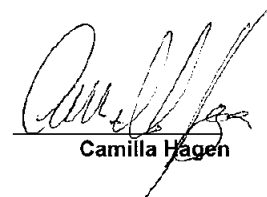
Selskapet har pr i dag en løpende avtale om forvaltning og drift med BoMidt som kan gjensidig sies opp med ett års varsel. Ved en eventuell oppsigelse så må eier være forberedt på – innen rimelig tid – å avklare eventuelle ønsker om endringer i organisering eller oppgaveomfang.

Verdal Boligselskap AS er et selskap som innenfor gjeldende mandat, og eventuelt utvidet mandat, kunne bidratt til et bredere omfang av kommunale bolig tjenester og -tilbud. I samarbeid og koordinering med øvrige kommunale tjenester kunne man ha videre muligheter til å benytte selskapet for å styrke det totale boligsosiale- og bolystarbeidet i kommunen.

Verdal 03. mai 2024


Silje Dahl Bjørgvik (leder)


Trond Selseth


Camilla Hagen



Building a better
working world

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 Verdal Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verdal Boligselskap 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 oppfylder 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvikle 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



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyggende 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 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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, 30. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo document key: YHCSW-23DDH-STBDZ-SXBCS-CBBEU-OUEDH



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

2024-05-30 12:46:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YHCSW-23DDH-ST8DZ-5X8CS-CBBEU-OUEDH

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>