



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Nagel Høgmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 200 000	1 200 000
Annen driftsinntekt	5		
Sum inntekter		1 200 000	1 200 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	160 126	173 472
Annen driftskostnad		67 319	58 706
Sum kostnader		227 445	232 178
Driftsresultat		972 555	967 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Sum finansinntekter			12
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 754	
Sum finanskostnader		2 754	
Netto finans		-2 754	12
Ordinært resultat før skattekostnad		969 801	967 834
Skattekostnad på ordinært resultat	2	226 197	224 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 604	743 197
Årsresultat		743 604	743 197
Årsresultat etter minoritetsinteresser		743 604	743 197
Totalresultat		743 604	743 197
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			312 640
Udekket tap			534
Avsatt til annen egenkapital		743 604	430 023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		743 604	743 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 355 738	1 507 738
Maskiner og anlegg	6		8 126
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler		1 355 738	1 515 864
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		1 200 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 200 000	
Sum anleggsmidler		2 555 738	1 515 864
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 500 000	
Andre kortsiktige fordringer	5		1 200 000
Sum fordringer		1 500 000	1 200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 947	29 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 947	29 027
Sum omløpsmidler		1 527 947	1 229 027
SUM EIENDELER		4 083 685	2 744 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	222 450	222 450
Overkurs	4	1 513 996	1 513 996
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	1 736 446
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 163 627	420 023
Sum opptjent egenkapital		1 163 627	420 023
Sum egenkapital		2 900 073	2 156 469
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	226 197	136 457
Skyldig offentlige avgifter		300 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	657 415	51 145
Annen kortsiktig gjeld			400 820
Sum kortsiktig gjeld		1 183 612	588 422
Sum gjeld		1 183 612	588 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 083 685	2 744 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 808374

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Nagel Høgmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 200 000	1 200 000
Annen driftsinntekt	5		
Sum inntekter		1 200 000	1 200 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	160 126	173 472
Annen driftskostnad		67 319	58 706
Sum kostnader		227 445	232 178
Driftsresultat		972 555	967 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Sum finansinntekter			12
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 754	
Sum finanskostnader		2 754	
Netto finans		-2 754	12
Ordinært resultat før skattekostnad		969 801	967 834
Skattekostnad på ordinært resultat	2	226 197	224 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 604	743 197
Årsresultat		743 604	743 197
Årsresultat etter minoritetsinteresser		743 604	743 197
Totalresultat		743 604	743 197
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			312 640
Udekket tap			534
Avsatt til annen egenkapital		743 604	430 023
Sum overføringer og disponeringer		743 604	743 197



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

6

1 355 738

1 507 738

Maskiner og anlegg

6

8 126

Skip, rigger, fly og

lignende

6

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

6

Sum varige driftsmidler

1 355 738

1 515 864

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern

1 200 000

Sum finansielle

anleggsmidler

1 200 000

Sum anleggsmidler

2 555 738

1 515 864

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

1 500 000

Andre kortsiktige

fordringer

5

1 200 000

Sum fordringer

1 500 000

1 200 000

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

27 947

29 027

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

27 947

29 027

Sum omløpsmidler

1 527 947

1 229 027

SUM EIENDELER

4 083 685

2 744 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

3, 4

222 450

222 450



Overkurs	4	1 513 996	1 513 996
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	1 736 446
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 163 627	420 023
Sum opptjent egenkapital		1 163 627	420 023
Sum egenkapital		2 900 073	2 156 469
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	226 197	136 457
Skyldig offentlige avgifter		300 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	657 415	51 145
Annen kortsiktig gjeld			400 820
Sum kortsiktig gjeld		1 183 612	588 422
Sum gjeld		1 183 612	588 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 083 685	2 744 891



Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Verform Eiendom AS

Organisasjonsnr: 923 792 619



Resultatregnskap

Verform Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	5	1 200 000	1 200 000
Sum driftsinntekter		1 200 000	1 200 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	160 126	173 472
Annen driftskostnad		67 319	58 706
Sum driftskostnader		227 445	232 178
Driftsresultat		972 555	967 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	12
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 754	0
Resultat av finansposter		-2 754	12
Ordinært resultat før skattekostnad		969 801	967 834
Skattekostnad på ordinært resultat	2	226 197	224 637
Årsresultat		743 604	743 197
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	312 640
Avsatt til annen egenkapital		743 604	430 023
Overført til udekket tap		0	-534
Sum overføringer		743 604	743 197



Balanse Verform Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 355 738	1 507 738
Maskiner og anlegg	6	0	8 126
Sum varige driftsmidler		1 355 738	1 515 864
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern		1 200 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 200 000	0
Sum anleggsmidler		2 555 738	1 515 864
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 500 000	0
Andre kortsiktige fordringer	5	0	1 200 000
Sum fordringer		1 500 000	1 200 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 947	29 027
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		27 947	29 027
Sum omløpsmidler		1 527 947	1 229 027
Sum eiendeler		4 083 685	2 744 891



Balanse Verform Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	222 450	222 450
Overkurs	4	1 513 996	1 513 996
Sum innskutt egenkapital		1 736 446	1 736 446
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	1 163 627	420 023
Sum opptjent egenkapital		1 163 627	420 023
Sum egenkapital		2 900 073	2 156 469
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	2	226 197	136 457
Skyldig offentlige avgifter		300 000	0
Kortsiktig konserngjeld	5	657 415	51 145
Annen kortsiktig gjeld		0	400 820
Sum kortsiktig gjeld		1 183 612	588 422
Sum gjeld		1 183 612	588 422
Sum egenkapital og gjeld		4 083 685	2 744 891

Meråker, 21.06.2022
Styret i Verform Eiendom AS

Bjørn Nagel Høgmo
styreleder



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

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

Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	226 197	224 637
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	226 197	224 637
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	969 801	967 834
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	58 367	63 781
Avgitt konsernbidrag	0	-400 820
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10 534
Skattepliktig inntekt	1 028 168	620 261
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	226 197	224 637
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-88 180
Sum betalbar skatt i balansen	226 197	136 457

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-943 886	-885 519	58 367
Sum	-943 886	-885 519	58 367
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	943 886	885 519	-58 367
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

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

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Verform Eiendom AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Noter til regnskapet 2021

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	222 450	1 513 996		0	420 023	2 156 469
Årets resultat					743 604	743 604
Pr 31.12.2021	222 450	1 513 996		0	1 163 627	2 900 073

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

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

Gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld	-657 415	-51 145
Sum gjeld	-657 415	-51 145

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

Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	2 015 396	2 015 396
= Anskaffelseskost 31.12.21	2 015 396	2 015 396
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	659 658	659 658
= Bokført verdi 31.12.21	1 355 738	1 355 738
Årets ordinære avskrivninger	160 126	160 126
Økonomisk levetid	5-15 år	



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verform Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verform Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TGJW-5UQ75-7NJF8-TT8I-COMIT-6845V



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."

Lars Terje Klæth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-208468

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-21 15:59:18 UTC



Penneo Dokumentnr: TGJW-5UCQ75-7NJF8-TT18I-COMIT-6845V

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>