



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 134 485
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VERKET INVEST AS
Forretningsadresse:	Rosfjord 4580 LYNGDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Arvid Ubostad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		207 088	196 416
Sum kostnader		207 088	196 416
Driftsresultat		-207 088	-196 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 235 216	1 757 092
Annen renteinntekt	4	403 663	1 077
Annen finansinntekt	4	250 000	150 000
Sum finansinntekter		1 888 879	1 908 169
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			1 295 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	43 307	85 107
Annen rentekostnad	5	220 565	41 632
Sum finanskostnader		263 872	1 421 739
Netto finans		1 625 007	486 429
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 919	290 013
Skattekostnad på resultat	6	258 592	316 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 327	-26 680
Årsresultat		1 159 327	-26 680
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 159 327	-26 680
Totalresultat		1 159 327	-26 680
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	1 159 327	
Overført fra annen egenkapital			-26 680
Sum overføringer og disponeringer		1 159 327	-26 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	22 934 045	22 934 045
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 602 000	1 602 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	315 000	215 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 851 045	24 751 045
Sum anleggsmidler		24 851 045	24 751 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 220 662	1 218 849
Konsernfordringer	4	20 509 238	16 928 911
Sum fordringer		21 729 900	18 147 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		82 014	35 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 014	35 778
Sum omløpsmidler		21 811 914	18 183 538
SUM EIENDELER		46 662 958	42 934 582
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	1 758 334	1 758 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		3 758 334	3 758 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	28 807 419	27 648 093
Sum opptjent egenkapital		28 807 419	27 648 093
Sum egenkapital		32 565 753	31 406 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 089 484	50 752
Betalbar skatt	6	258 592	316 693
Kortsiktig konserngjeld	4	9 288 514	10 700 096
Annen kortsiktig gjeld	5	460 615	460 615
Sum kortsiktig gjeld		14 097 205	11 528 156
Sum gjeld		14 097 205	11 528 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 662 958	42 934 582



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	105 325 998	106 856 499
Leieinntekt	2	506 768	540 268
Annen driftsinntekt	2, 3	2 350 116	4 418 713
Sum inntekter		108 182 882	111 815 481
Kostnader			
Varekostnad		27 576 578	20 245 674
Lønnskostnad	4	46 649 775	43 129 153
Avskrivning	5	6 936 904	6 441 463
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 3	9 000 000	554 235
Annen driftskostnad	4	22 532 695	36 286 962
Sum kostnader		112 695 951	106 657 488
Driftsresultat		-4 513 069	5 157 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		22 535	-110 583
Annen renteinntekt		366 324	1 220 346
Annen finansinntekt	6	294 094	227 766
Sum finansinntekter		682 953	1 337 528
Nedskrivning finansielle anleggsmidler			3 394 999
Annen rentekostnad		6 652 423	4 380 125
Annen finanskostnad		700 887	3 068 666
Sum finanskostnader		7 353 310	10 843 789
Netto finans		-6 670 357	-9 506 261
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 183 426	-4 348 269
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-84 707	-774 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 098 719	-3 573 895
Årsresultat	8	-11 098 719	-3 573 895



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser	8	-3 229 863	-511 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 868 856	-3 062 041
Totalresultat		-7 868 856	-3 062 041
Overføringer og disponeringer			
Sum disponert		-11 098 719	-3 573 895
Sum overføringer og disponeringer		-11 098 719	-3 573 895



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5, 11	5 016 519	14 692 126
Utsatt skattefordel	7	2 007 903	1 350 884
Sum immaterielle eiendeler		7 024 422	16 043 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, fast eiendom	5, 11	106 405 278	90 897 265
Maskiner og anlegg	5, 11	1 842 433	223 068
Forprosjekt	5, 11		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 11	685 825	3 103 851
Sum varige driftsmidler		108 933 536	94 224 183
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6	3 089 642	3 067 207
Investeringer i tilknyttet selskap	6	345 000	215 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	55 800	55 800
Andre fordringer			16 199 871
Sum finansielle anleggsmidler		3 490 443	19 537 879
Sum anleggsmidler		119 448 402	129 805 072
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 11, 11	51 626 771	60 587 540
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 672 651	4 561 064
Andre fordringer	6	3 178 779	3 616 258
Sum fordringer		4 851 430	8 177 321
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	15 004 400	24 516 819



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 004 400	24 516 819
Sum omløpsmidler		45 669 216	62 987 910
SUM EIENDELER		165 117 618	192 792 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	8	1 758 334	1 758 334
Sum innskutt egenkapital		3 758 334	3 758 334

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	28 243 851	36 112 794
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		28 243 851	36 112 794

Minoritetsinteresser	8	5 836 245	9 066 023
----------------------	---	-----------	-----------

Sum egenkapital		37 838 430	48 937 151
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	94 882 374	103 408 412
Øvrig langsiktig gjeld		2 800 000	3 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 682 374	106 708 412

Sum langsiktig gjeld		97 682 374	106 708 412
-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 089 484	50 752
Leverandørgjeld		3 971 390	6 644 890
Betalbar skatt	7	572 312	730 141



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skyldig offentlige avgifter		3 894 608	3 733 964
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	17 069 018	25 987 676
Sum kortsiktig gjeld		29 596 813	37 147 422
Sum gjeld		127 279 187	143 855 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 117 618	192 792 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566457

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 134 485
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKET INVEST AS
Forretningsadresse: Rosfjord
4580 LYNGDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arvid Ubostad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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: 989 134 485
VERKET INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		207 088	196 416
Sum kostnader		207 088	196 416
Driftsresultat		-207 088	-196 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 235 216	1 757 092
Annen renteinntekt	4	403 663	1 077
Annen finansinntekt	4	250 000	150 000
Sum finansinntekter		1 888 879	1 908 169
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			1 295 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	43 307	85 107
Annen rentekostnad	5	220 565	41 632
Sum finanskostnader		263 872	1 421 739
Netto finans		1 625 007	486 429
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 919	290 013
Skattekostnad på resultat	6	258 592	316 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 327	-26 680
Årsresultat		1 159 327	-26 680
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 159 327	-26 680
Totalresultat		1 159 327	-26 680
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	1 159 327	
Overført fra annen egenkapital			-26 680
Sum overføringer og disponeringer		1 159 327	-26 680



Organisasjonsnr: 989 134 485
VERKET INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 22 934 045 22 934 045

Investeringer i tilknyttet selskap 4 1 602 000 1 602 000

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 4 315 000 215 000

Sum finansielle anleggsmidler 24 851 045 24 751 045

Sum anleggsmidler 24 851 045 24 751 045

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 5 1 220 662 1 218 849

Konsernfordringer 4 20 509 238 16 928 911

Sum fordringer 21 729 900 18 147 760

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 82 014 35 778

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 82 014 35 778

Sum omløpsmidler 21 811 914 18 183 538

SUM EIENDELER 46 662 958 42 934 582

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 2 000 000 2 000 000

Overkurs 7 1 758 334 1 758 334

Sum innskutt egenkapital 3 758 334 3 758 334

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 28 807 419 27 648 093



Sum opptjent egenkapital		28 807 419	27 648 093
Sum egenkapital		32 565 753	31 406 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		4 089 484	50 752
Betalbar skatt	6	258 592	316 693
Kortsiktig konserngjeld	4	9 288 514	10 700 096
Annen kortsiktig gjeld	5	460 615	460 615
Sum kortsiktig gjeld		14 097 205	11 528 156
Sum gjeld		14 097 205	11 528 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 662 958	42 934 582



Organisasjonsnr: 989 134 485
VERKET INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	105 325 998	106 856 499
Leieinntekt	2	506 768	540 268
Annen driftsinntekt	2, 3	2 350 116	4 418 713
Sum inntekter		108 182 882	111 815 481
Kostnader			
Varekostnad		27 576 578	20 245 674
Lønnskostnad	4	46 649 775	43 129 153
Avskrivning	5	6 936 904	6 441 463
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 3	9 000 000	554 235
Annen driftskostnad	4	22 532 695	36 286 962
Sum kostnader		112 695 951	106 657 488
Driftsresultat		-4 513 069	5 157 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		22 535	-110 583
Annen renteinntekt		366 324	1 220 346
Annen finansinntekt	6	294 094	227 766
Sum finansinntekter		682 953	1 337 528
Nedskrivning finansielle anleggsmidler			3 394 999
Annen rentekostnad		6 652 423	4 380 125
Annen finanskostnad		700 887	3 068 666
Sum finanskostnader		7 353 310	10 843 789
Netto finans		-6 670 357	-9 506 261
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-84 707	-774 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 098 719	-3 573 895
Årsresultat	8	-11 098 719	-3 573 895
Minoritetsinteresser	8	-3 229 863	-511 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 868 856	-3 062 041



Totalresultat	-7 868 856	-3 062 041
Overføringer og disponeringer		
Sum disponert	-11 098 719	-3 573 895
Sum overføringer og disponeringer	-11 098 719	-3 573 895



Organisasjonsnr: 989 134 485
VERKET INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5, 11	5 016 519	14 692 126
Utsatt skattefordel	7	2 007 903	1 350 884
Sum immaterielle eiendeler		7 024 422	16 043 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, fast eiendom	5, 11	106 405 278	90 897 265
Maskiner og anlegg	5, 11	1 842 433	223 068
Forprosjekt	5, 11		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5, 11	685 825	3 103 851
Sum varige driftsmidler		108 933 536	94 224 183
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6	3 089 642	3 067 207
Investeringer i tilknyttet selskap	6	345 000	215 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	55 800	55 800
Andre fordringer			16 199 871
Sum finansielle anleggsmidler		3 490 443	19 537 879
Sum anleggsmidler		119 448 402	129 805 072
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10, 11, 1	51 626 771	60 587 540
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 672 651	4 561 064
Andre fordringer	6	3 178 779	3 616 258
Sum fordringer		4 851 430	8 177 321
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	15 004 400	24 516 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 004 400	24 516 819
Sum omløpsmidler		45 669 216	62 987 910
SUM EIENDELER		165 117 618	192 792 983



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	8	1 758 334	1 758 334
Sum innskutt egenkapital		3 758 334	3 758 334

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	28 243 851	36 112 794
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		28 243 851	36 112 794

Minoritetsinteresser	8	5 836 245	9 066 023
----------------------	---	-----------	-----------

Sum egenkapital		37 838 430	48 937 151
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	94 882 374	103 408 412
Øvrig langsiktig gjeld		2 800 000	3 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 682 374	106 708 412

Sum langsiktig gjeld		97 682 374	106 708 412
-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 089 484	50 752
Leverandørgjeld		3 971 390	6 644 890
Betalbar skatt	7	572 312	730 141
Skyldig offentlige avgifter		3 894 608	3 733 964
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	17 069 018	25 987 676
Sum kortsiktig gjeld		29 596 813	37 147 422

Sum gjeld		127 279 187	143 855 833
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 117 618	192 792 984
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 989 134 485
VERKET INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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

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.



Organisasjonsnr: 989 134 485
VERKET INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernet Verket Invest AS

Årsberetning for 2023

Virksomhetens art

Virksomheten til Verket Invest AS er investeringer i aksjer og all aktivitet i morselskapet skjer fra selskapets kontorer i Lyngdal kommune.

Konsernet Verket Invest AS driver hotellvirksomhet og restaurantdrift ved Rosfjord i Lyngdal kommune og Spangreid i Lindesnes kommune. Selskapet har forretningslokale i Lyngdal. Kundene består i hovedsak av privatkunder og kurs/konferanse på bedriftsmarkedet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Rettvisende oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet Verket Invest AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I 2023 er omsetningen i konsernet på MNOK 108,2. Konsernet har et resultat for 2023 på kr MNOK -11,1. Majoritetens andel av resultatet er på MNOK -7,9.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var på 22,9% mot 25,4% pr. 31.12.2022. Konsernet har en negativ kontantstrøm i 2023 og den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet er tilfredsstillende for konsernet.

Morselskapets regnskap viser et positivt resultat på MNOK 1,1 i 2023 mot et resultat på TNOK -26,7 i 2022. Egenkapitalandelen for morselskapet er på 69,7% pr. 31.12.2023 mot 73,1% i 2022.

Finansiell risiko

Overordnet målsetting og strategi:

Konsernet er i mindre grad eksponert for finansiell risiko på ulike områder.

Likviditetsrisiko

Langsiktig gjeld i konsernet er MNOK 98. Likviditeten i selskapet vurderes som tilfredsstillende og likviditetsrisikoen anses som lav da konsernets likvide midler er tilstrekkelige til å dekke konsernets kortsiktige forpliktelser. Konsernet jobber kontinuerlig med å bedre likviditeten.

Markedsrisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser. Selskapene i konsernet har positiv booking for 2024.

Kreditrisiko

Kreditrisiko er primært knyttet til utestående fordringer dersom kundene ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser. Konsernet har i liten grad realisert tap på fordringer historisk sett og anser kreditrisikoen for å være relativt lav. Konsernet har fokus på oppfølging av utestående fordringer.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet oppfattes av styret som godt. Det har ikke vært behov for å iverksette tiltak for å forbedre arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2023 vært på 6,20 %, mot 5,02 % i 2022.



Det er ikke registrert alvorlige ulykker med personskader i 2023.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Når det gjelder likestilling mellom kjønnene opptrer konsernets ledelse i samsvar med norsk lov.

Konsernet arbeider for at ansatte, i arbeidsforholdet eller ved ansettelsen, behandles likt uavhengig av etnisitet, nasjonal opprinnelse, legning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

Konsernet har i 2023 sysselsatt totalt 83 årsverk, og styret har hatt 3 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte målt i årsverk har vært 47 kvinner og 36 menn, mens styremedlemmene består av 3 menn. Selskapet hadde i 2022 sysselsatt 77 årsverk.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Arbeidet skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak på dette området ut over arbeidsgivers generelle aktivitetsplikt. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk kjønnsdiskriminerende.

Ytre miljø

Selskapets hoteldrift forurenses ikke det ytre miljø i større grad.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Selskapet har etablert retningslinjer for å ivareta kravene til aktsomhetsvurderinger som følger av åpenhetsloven. Resultatet av våre aktsomhetsvurderinger er dokumentert i en skriftlig redegjørelse som vil bli presentert på selskapets hjemmeside.

26.06.2024
Styret i Verket Invest AS

Torkel Tjelland
styreleder

Vidar Torsøe
styremedlem

Stig Brede Ubostad
styremedlem/daglig leder



Resultatregnskap

Verket Invest AS

2022	2023	Note	Driftsinntekter	2023	2022
0	0	2	Salgsinntekt	105 325 998	106 856 499
0	0	2	Leieinntekt	506 768	540 268
0	0	2, 3	Annen driftsinntekt	2 350 116	4 418 713
0	0		Sum driftsinntekter	108 182 882	111 815 481
			Driftskostnader		
0	0		Varekostnad	27 576 578	20 245 674
0	0	4	Lønnskostnad	46 649 775	43 129 153
0	0	5	Avskrivning	6 936 904	6 441 463
0	0	5	Nedskr. driftsmidler og imm. eiendeler	9 000 000	744 349
0	0	3	FoU	0	-190 114
196 416	207 088	4	Annen driftskostnad	22 532 695	36 286 962
196 416	207 088		Sum driftskostnader	112 695 951	106 657 488
-196 416	-207 088		Driftsresultat	-4 513 069	5 157 993
			Finansposter		
1 757 092	1 235 216	6	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
1 077	403 663		Annen renteinntekt	366 324	1 220 346
150 000	250 000	6	Annen finansinntekt	294 094	227 766
0	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	22 535	-110 583
1 295 000	0		Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	3 394 999
126 739	263 872		Annen rentekostnad	6 652 423	4 380 125
0	0		Annen finanskostnad	700 887	3 068 666
486 429	1 625 007		Resultat av finansposter	-6 670 357	-9 506 261
290 013	1 417 919		Ordinært resultat før skattekostnad	-11 183 426	-4 348 269
316 693	311 942	7	Skattekostnad på ordinært resultat	-84 707	-774 374
-26 680	1 105 977		Ordinært resultat	-11 098 719	-3 573 895
-26 680	1 105 977	8	Årsresultat	-11 098 719	-3 573 895
			Overføringer		
0	0	8	Minoritetens andel	-3 229 863	-511 854
-26 680	1 105 977	8	Majoritetens andel	-7 868 856	-3 062 041
-26 680	1 105 977		Sum disponert	-11 098 719	-3 573 895

Verket Invest AS

Side 3



Balanse

Verket Invest AS

2022	2023	Note	Eiendeler	2023	2022
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
0	0	5, 11	Forskning og utvikling	5 016 519	14 692 126
0	0	7	Utsatt skattefordel	2 007 903	1 350 884
0	0		Sum immaterielle eiendeler	7 024 422	16 043 010
			Varige driftsmidler		
0	0	5, 11	Tomter, bygninger, fast eiendom	106 405 278	90 897 265
0	0	5, 11	Maskiner og anlegg	1 842 433	223 068
0	0	5, 11	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	685 825	3 103 851
0	0		Sum varige driftsmidler	108 933 536	94 224 183
			Finansielle anleggsmidler		
22 934 045	22 934 045	6	Investeringer i datterselskap	0	0
1 602 000	1 602 000	6	Investeringer i tilknyttet selskap	3 089 642	3 067 207
215 000	315 000	6	Lån til tilknyttet selskap	345 000	215 000
0	0	6	Investeringer i aksjer og andeler	55 800	55 800
0	0		Andre fordringer	0	16 199 871
24 751 046	24 851 046		Sum finansielle anleggsmidler	3 490 443	19 537 880
24 751 047	24 851 047		Sum anleggsmidler	119 448 402	129 805 073



Balanse				
Verket Invest AS				
2022	2023	Note	2023	2022
Omløpsmidler				
0	0	10, 11	23 693 345	27 194 904
0	0	11	2 120 041	3 098 867
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>25 813 386</u>	<u>30 293 770</u>
Fordringer				
0	0	11	1 672 651	4 561 064
18 147 760	21 729 900	6	3 178 779	3 616 258
<u>18 147 760</u>	<u>21 729 900</u>		<u>4 851 430</u>	<u>8 177 321</u>
35 778	82 014	12	15 004 400	24 516 819
<u>18 183 538</u>	<u>21 811 914</u>		<u>45 669 216</u>	<u>62 987 910</u>
<u>42 934 584</u>	<u>46 662 960</u>		<u>165 117 618</u>	<u>192 792 984</u>



Balanse

Verket Invest AS

2022	2023	Note	Egenkapital og gjeld	2023	2022
			Innskutt egenkapital		
2 000 000	2 000 000	8, 9	Aksjekapital	2 000 000	2 000 000
1 758 334	1 758 334	8	Overkurs	1 758 334	1 758 334
3 758 334	3 758 334		Sum innskutt egenkapital	3 758 334	3 758 334
			Opptjent egenkapital		
27 648 093	28 754 069	8	Annen egenkapital	28 243 851	36 112 794
27 648 093	28 754 069		Sum opptjent egenkapital	28 243 851	36 112 794
0	0	8	Minoritetens andel	5 836 245	9 066 023
31 406 427	32 512 403		Sum egenkapital	37 838 430	48 937 151
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
			Annen langsiktig gjeld		
0	0	11	Gjeld til kredittinstitusjoner	94 882 374	103 408 412
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	2 800 000	3 300 000
0	0		Sum annen langsiktig gjeld	97 682 374	106 708 412
			Kortsiktig gjeld		
50 752	4 089 484	11	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 089 484	50 752
0	0		Leverandørgjeld	3 971 390	6 644 890
316 693	311 942	7	Betalbar skatt	572 312	730 141
0	0		Skyldig offentlige avgifter	3 894 608	3 733 964
10 700 096	9 288 514	6	Konserngjeld	0	0
460 615	460 615	9	Annen kortsiktig gjeld	17 069 018	25 987 676
11 528 156	14 150 555		Sum kortsiktig gjeld	29 596 813	37 147 422
11 528 156	14 150 555		Sum gjeld	127 279 187	143 855 833
42 934 584	46 662 960		Sum egenkapital og gjeld	165 117 618	192 792 984

26.06.2024

Styret i Verket Invest AS

Torkel Tjelland
styreleder
Verket Invest AS

Vidar Torsøe
styremedlem

Stig Brede Ubostad
styremedlem/daglig leder

Side 6



Indirekte kontantstrøm

Verket Invest AS

Kontantstrømoppstilling (NRS - Indirekte modell)

NRS Indirekte metode

2022	2023		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
290 013	1 417 919	Resultat før skattekostnad	-11 183 426	-4 348 269
293 108	316 693	Periodens betalte skatt	730 141	905 942
0	0	Ordinære avskrivninger	6 936 904	7 185 812
1 295 000	0	Nedskrivning anleggsmidler	9 000 000	1 394 900
0	0	Endring i varelager	4 480 384	-1 157 118
0	0	Endring i kundefordringer	2 888 413	-1 181 089
-102 875	0	Endring i leverandørgjeld	-2 673 499	3 519 001
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	22 535	110 583
2 046 294	-3 580 327	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 343 738	9 037 179
3 235 324	-2 479 101	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 397 431	13 655 058
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
4 778	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	20 400	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	20 974 084	4 147 318
0	0	Innbetalinger på andre lånefordringer	16 069 871	0
0	101 813	Utbetalinger på andre lånefordringer	0	468 540
4 778	-101 813	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 883 813	-4 615 858
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-3 280 521	-1 411 582	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-9 026 038	-6 304 675
29 810	4 038 732	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
-3 250 711	2 627 150	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-9 026 038	-6 304 675
-10 609	46 236	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 512 420	2 734 525
46 387	35 778	Beh. av kont. og kont.ekvivalenter ved per. beg	24 516 819	21 782 293
35 778	82 014	Beh. av kont. og kont.ekvivalenter ved per. slutt	15 004 399	24 516 818



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper/datterselskap

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Verket Invest AS og datterselskapene Rosfjord Strandhotel AS, Brisen Eiendom AS, Skomrak AS, Lindesnes Holding AS, Lindesnes Havhotell AS, Lindesnes Hotell AS og Under Restaurant AS. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Tilknyttede selskaper er i konsernregnskapet bokført etter egenkapitalmetoden, mens tilknyttede selskaper er bokført etter kostprismetoden i selskapsregnskapene. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling med mer enn ett år etter balansedagen.



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Varer

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO-prinsippet: Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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.

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Leasing

Leasing kostnadsføres løpende.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Salgsinntekter

Konsern:

Salgsinntekter fordelt på virksomhetsområder:	2023	2022
Hotellvirksomhet	92 951 466	94 536 216
Salg av fast eiendom	12 374 532	12 320 284
Leieinntekter, fast eiendom	506 768	540 268
Annen driftsinntekt	2 350 116	4 418 713
Sum salgsinntekter	108 182 882	111 815 481

Konsernets salgsinntekter kommer i all vesentlighet fra Norge og relaterer seg til konsernets virksomhetsområder som er hotellvirksomhet med tilhørende restaurantdrift.

Note 3 Offentlige tilskudd

Støtteordning	2023	2022
Kompensasjonsordning 1	0	1 317 500
Bedriftsinternopplæring	600 000	0
Tilskudd fra Lindesnes Kommune	320 000	0
Sum offentlige tilskudd	920 000	1 317 500

Støtte fra kompensasjonsordning er i regnskapet presentert som annen driftsinntekt.

Støtte fra bedriftsintern opplæring fra Agder Fylkeskommune er i regnskapet presentert som annen driftsinntekt.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser til daglig leder m.v.

Konsern

	2023	2022
Lønn	39 477 262	36 830 981
Arbeidsgiveravgift	5 985 969	5 428 228
Pensjonskostnad	1 009 895	721 849
Andre ytelser	176 649	148 095
Sum	46 649 775	43 129 153

Gjennomsnittlig antall årsverk	83	77
--------------------------------	----	----

For datterselskap som har ansatte og er forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, er det opprettet tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Revisor

For morselskapet er det kostnadsført revisjonshonorar med kr 22 800 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 350 ekskl. mva.

For konsernet utgjør revisjonshonorar kr 245 740 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar i konsernet for andre tjenester med kr 563 682 ekskl. mva.



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Varige driftsmidler

Konsern

	Forskning og utvikling	Tøtter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner, utstyr og driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 016 673	121 223 003	20 529 772	159 769 448
Tilgang		18 539 558	2 434 526	20 974 084
Avgang	0	0	0	0
Nedskrivning	-9 000 000	0	0	-9 000 000
Anskaffelseskost 31.12.	9 016 673	139 762 561	22 964 298	171 743 532
Akkumulerte avskrivninger	4 000 154	33 357 283	20 436 040	57 793 477
Balanseført verdi pr. 31.12.	5 016 519	106 405 278	2 528 258	113 950 054
Årets avskrivninger	1 886 449	3 657 754	1 392 701	6 936 904
Økonomisk levetid	20/5 år	40-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Verket Invest AS har eierandeler i følgende datterselskaper:

	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Bokført verdi
Rosfjord Strandhotel AS	Lyngdal	100 %	9 567 849	2 284 581	1 000 000
Brisen Eiendom AS	Lyngdal	100 %	10 046 725	738 796	2 000 000
Lindesnes Holding AS	Lyngdal	78 %	11 189 752	-14 039 012	19 729 045
Skomrak AS	Lyngdal	100 %	1 468 862	71 367	205 000
Sum datterselskap					22 934 045

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra Brisene Eiendom AS til kr 1 235 216 i 2023.

Underkonsern som eies av

Lindesnes Holding AS:	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Bokført verdi
Lindesnes Havhotell AS	Lyngdal	100 %	3 732 578	-10 818 095	7 264 540
Lindesnes Hotell AS	Lyngdal	100 %	103 428	-1 176 936	2 072 276
Under Restaurant AS	Lyngdal	100 %	100 051	-2 012 964	100 000

Tilknyttede selskaper til Verket Invest AS:

	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Bokført verdi
Sørlandsbadet AS*	Lyngdal	34 %	-4 987 349	-9 646 861	0
Landrud Bil AS	Lyngdal	50 %	3 976 011	451 446	20 000
Myran AS	Lyngdal	33 %	2 854 976	276 503	705 000
Agnefestveien 1 AS	Lyngdal	33 %	-114 895	-249 980	877 000
Forundringsparken AS*	Lyngdal	43 %	-27 805 802	-33 381 565	0
Sum datterselskap					1 602 000

*Resultat og egenkapital er pr 31.12.22 ettersom selskapets regnskap ikke er ferdig utarbeidet p.t.

Selskapet har mottatt utbytte fra Landrud Bil AS med kr 250.000 i 2023.



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v. forts.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	20 509 238	16 928 911	0	0
Sum	20 509 238	16 928 911	0	0

	Annen kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	9 288 514	10 700 096	0	0
Sum	9 288 514	10 700 096	0	0

Note 7 Skattekostnad

Skatt for morselskapet:

Årets skattekostnad består av:

	2023	2022
Betalbar skatt	311 942	316 693
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Netto skattekostnad	311 943	316 694

Beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel:

	2023	2022
Midlertidige forskjeller:		
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt / utsatt skattefordel 22 %	0	0
Ikke aktivert utsatt skattefordel	0	0
Bokført utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Skattekostnad, forts.

Skatt for konsernet:

Årets skattekostnad består av:

	2023	2022
Betalbar skatt	572 312	730 141
Skatt på avgitt / mottatt konsernbidrag		
Skattefradrag SkatteFunn	0	370 481
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-657 019	-1 874 996
Netto skattekostnad	-84 707	-774 374

Avstemming årets skattekostnad

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-11 183 426	-4 348 269
Beregnet skatt 22 %	-2 460 354	-956 619
Permanente forskjeller	-4 333	263 751
Resultateffekt tilknyttede selskap	0	0
Avskrivninger goodwill	0	0
Effekt av endret skattesats fra 23 % til 22 %	0	0
Justering SkatteFUNN	0	-81 505
Endring i ikke bokført utsatt skattefordel	2 379 981	0
Skattekostnad	-84 707	-774 374

Beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel:

	2023	2022
Midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	4 077 887	13 076 250
Prosjekter	1 379 540	1 839 614
Fordringer	-2 275 000	-3 025 460
Regnskapsmessige avsetninger	-4 075 000	-5 400 000
Gevinst- og tapskonto	1 077 081	1 358 934
Underskudd til fremføring	-20 129 431	-13 989 713
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	10 818 095	0
Netto midlertidige forskjeller	-9 126 828	-6 140 375
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-9 126 828	-6 140 375
Utsatt skatt / utsatt skattefordel 22 %	-2 007 903	-1 350 884
Bokført utsatt skatt / utsatt skattefordel	-2 007 903	-1 350 884



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Egenkapital

Mørselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	2 000 000	1 758 334	27 648 093	31 406 427
Utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 105 977	1 105 977
Egenkapital pr. 31.12.	2 000 000	1 758 334	28 754 069	32 512 403

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	2 000 000	1 758 334	36 112 794	9 066 023	48 937 151
Nystiftelse minoritet	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-7 868 856	-3 229 863	-11 098 719
Egenkapital pr. 31.12.	2 000 000	1 758 334	28 243 851	5 836 245	37 838 430

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Mørselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	6	1 000	6 000
B-aksjer	1 994	1 000	1 994 000
Sum	2 000	1 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Arvid Ubostad	6	334	17 %	67 %
Hilda Gerd Ubostad	0	340	17 %	7 %
Bilbo Utvikling AS	0	660	33 %	13 %
Gubo AS*	0	660	33 %	13 %
Totalt antall aksjer/stemmeandel	6	1 994	100 %	100 %

Mørselskapet har en gjeld til Arvid/Hilda Ubostad på kr 460 615. Konsernet har totalt kr 2 409 388 i gjeld til Arvid/Hilda.

*Aksjonær i Bilbo Utvikling AS er styremedlem i Verket Invest AS.

Note 10 Prosjekter

Konsern

Prosjekter under utførelse	2023	2022
Utbygging tomtområde Skonrak	23 693 345	27 194 904
Nettoverdi	23 693 345	27 194 904



Konsernet Verket Invest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 11 Pantstillelser og langsiktig gjeld

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant ol.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 882 374	103 408 412
Kassekreditt	4 089 484	50 752
Sum	98 971 858	103 459 164
Gjeld med forfall ut over fem år	51 791 902	60 317 940
Garantiansvar	864 050	1 123 050
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld:		
Driftstilbehør	2 805 904	1 508 402
Fast eiendom (driftsmidler og prosjekter i arbeid)	61 966 316	63 853 577
Varelager	24 037 766	27 473 738
Kundefordringer	334 335	2 033 365
Sum	89 144 321	94 869 082

Lån i Lindesnes Havhotell AS kr. 15.000.000 er kausjonert ved Den norske stat, pålydende kr 13.500.000.

Note 12 Bundne bankinnskudd

Mørselskap

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 0.

Konsern

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 1 822 599.



Årsregnskap Verket Invest 2023

Name Date
Tjelland, Torkel 2024-06-26

Identification

 bankID Tjelland, Torkel

Name Date
Ubostad, Stig Brede 2024-06-26

Identification

 bankID Ubostad, Stig Brede

Name Date
Torsøe, Vidar 2024-06-26

Identification

 bankID Torsøe, Vidar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Deloitte.

Deloitte AS
Skolegata 4
Postboks 38
NO-4575 Lyngdal
Norway

+47 38 12 27 45
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Verket Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verket Invest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 og konsernet 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Verket Invest AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 avvirket.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Verket Invest AS

Lyngdal, 26. juni 2024
Deloitte AS

Helge Ege
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ege, Helge	2024-06-26

Identification

 bankID™ Ege, Helge



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))