



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Arve Hollekim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 679 566	14 017 139
Annen driftsinntekt		214 140	363 941
Sum inntekter		8 893 706	14 381 080
Kostnader			
Lønnskostnad	1	165 445	122 656
Annen driftskostnad	2,3,4,5	6 443 522	11 092 972
Sum kostnader		6 608 966	11 215 628
Driftsresultat		2 284 740	3 165 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 984	273 238
Sum finansinntekter		82 984	273 238
Annen rentekostnad		166 721	288 904
Sum finanskostnader		-83 737	-15 666
Netto finans		-83 737	-15 666
Ordinært resultat før skattekostnad		2 201 002	3 149 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 201 002	3 149 786
Årsresultat		2 201 003	3 149 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	43 051 965	45 445 581
Sum varige driftsmidler		43 051 965	45 445 581
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 221 244	2 319 992
Sum finansielle anleggsmidler		3 221 244	2 319 992
Sum anleggsmidler		46 273 209	47 765 573
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	420 324	191 735
Andre fordringer	8	8 083 933	486 216
Sum fordringer		8 504 257	677 951
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 846 413	10 129 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 846 413	10 129 021
Sum omløpsmidler		15 350 670	10 806 972
SUM EIENDELER		61 623 879	58 572 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	9	4 100 000	4 100 000
Sum innskutt egenkapital		6 100 000	6 100 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		44 341 039	42 140 036
Sum egenkapital		50 441 039	48 240 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 227 577	9 053 998
Sum annen langsiktig gjeld		9 227 577	9 053 998
Sum langsiktig gjeld	12	9 227 577	9 053 998
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 644 294	183 898
Annen kortsiktig gjeld		310 968	1 094 613
Sum kortsiktig gjeld		1 955 263	1 278 511
Sum gjeld		11 182 840	10 332 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 623 879	58 572 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684604

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 308 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERDAL BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: M b Landstadsgate 1
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Arve Hollekim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 679 566	14 017 139
Annen driftsinntekt		214 140	363 941
Sum inntekter		8 893 706	14 381 080
Kostnader			
Lønnskostnad	1	165 445	122 656
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	6 443 522	11 092 972
Sum kostnader		6 608 966	11 215 628
Driftsresultat		2 284 740	3 165 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 984	273 238
Sum finansinntekter		82 984	273 238
Annen rentekostnad		166 721	288 904
Sum finanskostnader		-83 737	-15 666
Netto finans		-83 737	-15 666
Ordinært resultat før skattekostnad		2 201 002	3 149 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 201 002	3 149 786
Årsresultat		2 201 003	3 149 786



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	43 051 965	45 445 581
Sum varige driftsmidler		43 051 965	45 445 581

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	7	3 221 244	2 319 992
Sum finansielle anleggsmidler		3 221 244	2 319 992

Sum anleggsmidler		46 273 209	47 765 573
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8	420 324	191 735
Andre fordringer	8	8 083 933	486 216
Sum fordringer		8 504 257	677 951

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 846 413	10 129 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 846 413	10 129 021

Sum omløpsmidler		15 350 670	10 806 972
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		61 623 879	58 572 545
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	4 100 000	4 100 000
Sum innskutt egenkapital		6 100 000	6 100 000

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		44 341 039	42 140 036
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Sum egenkapital		50 441 039	48 240 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,11	9 227 577	9 053 998
Sum annen langsiktig gjeld		9 227 577	9 053 998
Sum langsiktig gjeld	12	9 227 577	9 053 998
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 644 294	183 898
Annen kortsiktig gjeld		310 968	1 094 613
Sum kortsiktig gjeld		1 955 263	1 278 511
Sum gjeld		11 182 840	10 332 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 623 879	58 572 545



Organisasjonsnr: 931 308 092
VERDAL BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Verdal Boligselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verdal Boligselskap AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 201 003 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internt 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Steinkjer, 12. mai 2021
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Verdal Boligselskap AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

1

VERDAL BOLIGSELSKAP AS

Styrets årsberetning 2020

Opplysninger om virksomhetens art

Selskapets formål er oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, samt alt som er naturlig forbundet hermed. 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 31.12.2020) 95 boliger.

Organisasjon

Boligbyggelaget Midt, BoMidt, har i driftsåret stått for selskapets forretningsførsel og daglig ledelse. Fra 01.07.2019 ble det inngått ny avtale om forretningsførsel og tekniske tjenester etter gjennomført anbudsrunde.

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

Selskapet har ingen egne ansatte.

Etter den ordinære generalforsamlingen 11. juni 2020 har selskapets tillitsvalgte i driftsåret vært:



Jon Arve Hollekim (leder) til 2022 (ikke på valg)
Trond Selseth (styremedlem) til 2022 (ikke på valg)
Camilla Hagen (styremedlem) til 2021 (på valg)

Selskapets styre har en balansert kjønnsfordeling.

Ernst & Young er selskapets revisor.

Styret har i beretningsåret avholdt 5 styremøter og behandlet 50 protokollførte saker.

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 overskudd på kr **2.201.003,-**

Herav utgjør driftsresultatet 2.284.740,-
Netto finanskostnader - 83.737,-

I dette resultatet ligger deler av forsikringsoppgjør etter brann i Nordgata 25 på 2.346.946,- og kostnader knyttet til ekstraordinært vedlikehold på 374.104,-

Resultatet samsvarer med de planer som er lagt.

Det likviditetsmessige resultat av drift, investering og finanstransaksjoner fremkommer slik:

Driftsmessig (ordinær drift)	228.161,-
Ekstraordinært vedlikehold	- 374.104,-
Salg anleggsmidler	2.346.946,-
Avdrag lån *	- 1.771.621,-
Likviditetsmessig resultat	429.382,-
Utvikling restanser og inntekter på tidl avskrevet	- 19.534,-
Likviditetsutvikling fra 01.01.20 – 31.12.20	409.848,-

* Herunder rundt 600.000,- i ekstraordinær nedbetaling i forbindelse med sletting av pant i Skogvegen 30.

Med bakgrunn i omdanningsprosess, ekstraordinære inntekter knyttet til utsalg og generell positiv likviditetsutvikling, er Verdal Kommune ikke belastet tomgangsleie for 2020. Dette er hensyntatt i årsregnskapet og i ovenstående oppsett.

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 øke tapsavsetningene.

Utgifter til vedlikehold er i 2020 på **2,614** mill. kr (2019: 7,377 mill) fordelt med:

- Ordinært vedlikehold **2,240** mill. kr
- Ekstraordinært vedlikehold med grunnlag i vedtatt omdannings- og opprustningsplan 2018 til 2020 **0,374** mill. kr

Det ordinære samlede vedlikeholdsbehovet reduseres som følge av reduksjon i boligmassen.

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

Boligselskapets boligmasse har fortsatt noe gjenstående oppgraderingsbehov.

Det er styrets oppfatning at selskapets resultatutvikling, likviditet og soliditet er tilfredsstillende. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 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 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. Det er kommunen ved boligsosialt team, NAV og Integrering og Mangfold som er enebestillere og som har ansvar for at rett bolig i størst mulig grad kommer til rett leietager.



Omdanningsplanen av 2016 hadde i utgangspunktet et perspektiv fram til 2020. I planen inngår en vesentlig nedskalering og omlegging av boligtilbudet i VBSs regi. I tillegg inngår i planen en forsterket opprustningsinnsats.

I det vesentlige vil denne planen være å anse som ferdigstilt i 2021. Det gjenstår ved utgangen av 2020 noen utsalg og noe oppkjøp i henhold til oppdaterte bestillinger fra kommunen. Videre gjenstår en del planlagte renoveringer.

Oppdatert bestillingsdokument av februar 2020 forutsetter en nedbygging av boligmassen til 74 enheter i 2020/2021. Dette representerer i så fall en halvering av boligmassen i VBS sitt eie. En økende andel av borettslagsleiligheter bidrar i tillegg til å redusere behovet for FDV-ressurser pr boligenhet (ligger i borettslagene).

I sum gir dette økte FDV kostnader pr enhet, det vil si redusert kostnadseffektivitet og noe svakere marginer.

Det er opp til eier og kommunen å vurdere hvorvidt dagens organisering er hensiktsmessig. Denne har fortsatt sine fordeler selv om oppgavevolumet er betydelig redusert de senere år.

Styret finner det likevel riktig å gjøre eier oppmerksom på utfordringene. I den forbindelse pekes på at nåværende forretningsføreravtale går ut medio 2023. (dog med opsjon for VBS AS til å forlenge i ytterligere to pluss to år).

Verdal 05. mai 2021

Jon Arve Hollekim (leder)

Trond Selseth

Camilla Hagen



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Verdal Boligselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verdal Boligselskap AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 201 003 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internt 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Steinkjer, 12. mai 2021
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Verdal Boligselskap AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Disponible midler Verdal Boligselskap A/S

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	9 528 461	13 496 785
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 201 003	3 149 786
Kjøp / salg anleggsmidler	2 393 616	2 667 727
Avdrag langsiktig gjeld	-1 771 621	-7 465 845
Endringer i andre langsiktige poster	1 043 948	-2 319 992
B. Årets endring disponible midler	3 866 946	-3 968 324
C. Disponible midler UB	13 395 407	9 528 461
Omløpsmidler	15 350 670	10 806 972
- Kortsiktig gjeld	1 955 263	1 278 511
C. Disponible midler	13 395 407	9 528 461



Resultat Verdal Boligselskap A/S 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		6 317 775	8 802 473	7 499 932	6 214 471
Andre leieinntekter		0	-719 867	0	0
TV/Internett		4 974	0	0	0
Målingsbaserte inntekter		9 871	0	0	0
Gevinst ved salg anleggsmidler		2 346 946	5 934 533	3 120 000	0
Andre driftsinntekter		214 140	363 941	300 000	100 000
Sum inntekter		8 893 706	14 381 080	10 919 932	6 314 471
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	165 445	122 656	175 000	175 000
Revisjonshonorar		70 803	53 163	60 000	60 000
Forretningsførerhonorar		1 368 125	926 237	995 000	1 049 725
Andre forvaltningstjenester		0	185 591	0	0
Andre fremmede tjenester		85 255	93 225	0	0
Vedlikehold	2	2 239 784	2 594 921	2 542 000	2 081 500
Ekstraordinært vedlikehold		374 104	4 782 362	2 000 000	0
Renhold, fellesareal		0	31 850	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	688	5 000	0
TV/Internett		5 803	0	4 000	2 487
Forsikring	3	647 641	636 548	660 000	520 000
Energi og strøm		280 476	301 073	273 294	0
Brensel, fjernvarme, olje		44 141	46 026	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	2 598	3 000	3 000
Porto		0	703	500	400
Kontingenter		0	600	0	0
Kommunale avgifter	4	986 467	1 260 116	1 174 000	924 000
Andre driftsutgifter	5	445 450	177 271	164 000	744 000
Innk. på tidl. avskr. fordringer		-104 527	0	0	0
Sum driftskostnader		6 608 966	11 215 628	8 055 794	5 560 112
Driftsresultat		2 284 740	3 165 452	2 864 138	754 359
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		82 984	273 238	400 000	240 000
Rentekostnad		166 721	288 904	380 000	220 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-83 737	-15 666	20 000	20 000
Resultat som overføres fri egenkapital		2 201 003	3 149 786	2 884 138	774 359

Verdal Boligselskap A/S



Balanse Verdal Boligselskap A/S 2020

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	705 653	705 653
Bygninger	6, 12	42 346 312	44 739 928
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	7	3 221 244	2 319 992
Sum anleggsmidler		46 273 209	47 765 573
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	420 324	191 735
Andre kortsiktige fordringer	8	8 083 933	486 216
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		6 846 413	10 129 021
Sum omløpsmidler		15 350 670	10 806 972
SUM EIENDELER		61 623 879	58 572 545

Verdal Boligselskap A/S



Balanse Verdal Boligselskap A/S 2020

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	9	2 000 000	2 000 000
Overkursfond	9	4 100 000	4 100 000
Opptjent egenkapital		42 140 036	42 140 036
Årets resultat		2 201 003	0
Sum egenkapital		50 441 039	48 240 036
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 11	3 416 095	4 301 841
Annen langsiktig pantegjeld	10, 11	5 811 482	4 752 157
Sum langsiktig gjeld	12	9 227 577	9 053 998
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		132 810	89 353
Leverandørgjeld		1 644 294	183 898
Annen kortsiktig gjeld		178 158	1 005 260
Sum kortsiktig gjeld		1 955 263	1 278 511
SUM GJELD		11 182 840	10 332 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 623 879	58 572 545

31.12.2020

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Jon Arve Hollekim
LederTrond Selseth
StyremedlemCamilla Hagen
Styremedlem

Verdal Boligselskap A/S



Noter 2020 Verdal Boligselskap A/S

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 opptjente 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 - Lønnskostnader/honorar

	2020	2019
Styrehonorar	145 000	107 503
Arbeidsgiveravgift	20 445	15 153
Sum	165 445	122 656

Note 2 - Vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg innvendig	746 457	856 656
Vedlikehold VVS	0	69 982
Vedlikehold elektro	0	19 490
Befaring etter utflytting	0	26 203
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	0	13 019
Leie vaktmester	1 318 888	1 034 585
Plen-/ Kantklipping	0	81 780
Brøyting/ Strøing	0	243 375
Vedlikehold viderefakt.	174 439	249 832
Sum	2 239 784	2 594 921

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

Note 3 - Forsikring

	2020	2019
Forsikring - total	647 641	636 548
Sum	647 641	636 548

Noter



Noter 2020 Verdal Boligselskap A/S

Note 4 - Kommunale avgifter

	2020	2019
Eiendomsskatt	158 210	219 579
Kommunalavgifter	386 212	562 202
Renovasjon	442 045	478 335
Sum	986 467	1 260 116

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
Konferansedeltakelse	0	2 300
Felleskostnader borettslag	129 166	49 920
Internkontroll	8 179	38 724
Egenandel forsikringskader	48 000	55 000
Kontingenter, fradragsberettig	2 200	3 300
Andre kontingenter	250	0
Kostnader ang styrearbeid/generalforsamling	0	2 295
Bankgebyr	11 272	10 549
Andre kostnader	246 383	15 183
Sum	445 450	177 271

Note 6 - Bygninger

	Kostpris	Bokført verdi 01.01	Årets tilgang	Årets avgang	Bokført verdi 31.12
Einerv/Furuv/Granv/Sagstuv	12 207 544	389 569			389 569
Gamlevegen	2 480 442	2 011 453			2 011 453
Stekke	4 761 434	3 350 644			3 350 644
OL-hus Vuku	3 191 116	2 805 040			2 805 040
OL-hus Vinne	2 911 122	2 375 234			2 375 234
OL-hus Garpa	2 761 910	2 123 730			2 123 730
OL-hus Stekke 2	1 029 437	794 872			794 872
Nordgt 25	3 019 090	2 815 554		2 815 554	
Lektor Musums gt. 18	2 780 394	2 418 416			2 418 416
Feldmakervegen 38	1 682 558	1 682 558			1 682 558
St. Olavs Allé 19,21,23,25,27	3 096 733	3 096 733			3 096 733
Skogvegen 30	6 600 515	6 600 515			6 600 515
Skogvegen 30 E Småhus	1 188 537	1 188 537			1 188 537
Frydenlundgata 24,26	2 064 489	2 064 489			2 064 489
Karl Johans Veg 9,11,13,	1 445 142	1 445 142			1 445 142
Karl Johans Veg 15,17,19	1 610 301	1 610 301			1 610 301
Karl Johans Veg 5,7	1 011 600	1 011 600			1 011 600
Kjærhaugvegen 11	1 878 550	1 878 550	448 000		2 326 550
Småhus Tangenvegen	2 556 000	2 534 196		13 031	2 521 165
Småhus Merkurvegen	2 556 000	2 534 196		13 031	2 521 165
Sum	74 107 409	44 739 928	448 000	2 841 616	42 346 312

	Kostpris	Bokført verdi 01.01	Årets tilgang	Årets avgang	Bokført verdi 31.12
Tomt Heir	20 450	20 450			20 450
Tomt Tangenvegen 28A	342 602	342 602			342 602

Noter



Noter 2020 Verdal Boligselskap A/S

Note 6 - Bygninger

Tomt Tangenvegen 28 B (Ubebygd)	342 602	342 602	342 602
	705 653	705 653	705 653

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger og avskrivninger.

Noter



Noter 2020 Verdal Boligselskap A/S

Note 7 - Andre aksjer og andeler

Leiligheter i borettslag	Kostpris	Bokført verdi pr 01.01	Årets tilgang	Årets avgang	Bokført verdi pr 31.12
Frydenlundgata 19 andel 22	1 294 960	1 294 960			1 294 960
Fridheimgata 21 andel 15	1 025 032	1 025 032			1 025 032
Rognvegen 18	901 252		901 252		901 252
Sum	3 221 244	2 319 992	901 252		3 221 244

Note 8 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2020	2019
Fordringer kunder	8 965	87 567
Restanser felleskostnader	411 359	208 696
Avsetning tap på fordringer	0	-104 527
Forsikringskader	5 834 305	466 216
Andre kortsiktige fordringer	1 537 200	0
Forskuddsbetalte kostnader Brl	0	20 000
Forskuddsbetalt	712 428	0
Sum	8 504 257	677 951

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

Note 9 - 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 2020 Verdal Boligselskap A/S

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	149530313	14604989	146049887	14604072	146226766	146235882
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Rentesats:	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.11.2022	01.04.2021	01.04.2021	01.11.2024	01.11.2027	01.11.2027
Opprinnelig lånebeløp:	3 524 920	658 860	1 856 500	1 466 400	1 489 258	1 640 778
Lånesaldo 01.01:	1 104 760	275 220	775 500	564 000	750 504	830 994
Avdrag i perioden:	384 260	50 040	141 000	112 800	95 803	100 980
Lånesaldo 31.12:	720 500	225 180	634 500	451 200	654 701	730 014
Saldo 5 år frem i tid:	0	200 160	564 000	0	189 620	212 367

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge
Formål:	Skogvegen 30
Lånenummer:	42028763497
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.73 %
Betingelser:	Margin 1,45%
Beregnet innfridd:	01.04.2021
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 752 157
Avdrag i perioden:	885 875
Lånesaldo 31.12:	3 866 282
Saldo 5 år frem i tid:	3 763 986

Note 11 - Pantegjeld

Av dette utgjør tilskudd fra Husbanken kr 1 945 200. 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.

Note 12 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 9 227 577 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 46 273 206.

Noter



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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Verdal Boligselskap A/S

Styreleder	Jon Arve Hollekim (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Camilla Hagen (sign.)	05.05.2021
Styremedlem	Trond Selseth (sign.)	05.05.2021