



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 487583

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Bjørn N. Høgmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2026

Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 456	1 647 000
Sum inntekter		2 658 456	1 647 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	216 809	210 114
Annen driftskostnad	2	50 987	63 501
Sum kostnader		267 796	273 616
Driftsresultat		2 390 660	1 373 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		1 881	1 461
Sum finanskostnader		1 881	1 461
Netto finans		-1 881	-1 461
Resultat før skattekostnad		2 388 779	1 371 923
Skattekostnad	3, 4	543 118	319 583
Årsresultat		1 845 661	1 052 340
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	-43 777
Ordinært utbytte	5	1 250 000	1 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	43 777
Annen egenkapital		595 661	52 340

Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 385 839	1 463 153
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	105 111	60 854
Sum varige driftsmidler		1 490 950	1 524 007
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 490 950	1 524 007
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 604 320	0
Andre kortsiktige fordringer		6 873	0
Sum fordringer		1 611 193	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 712	1 611 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 712	1 611 024
Sum omløpsmidler		3 065 905	1 611 024
SUM EIENDELER		4 556 855	3 135 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	222 450	222 450
Overkurs	5	724 399	724 399
Annen innskutt egenkapital		-43 777	-43 777
Sum innskutt egenkapital		903 072	903 072
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	648 001	52 340
Sum opptjent egenkapital		648 001	52 340
Sum egenkapital		1 551 073	955 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 762	0
Betalbar skatt	3, 4	543 118	307 235
Skyldige offentlige avgifter		349 893	73 375
Utbytte	5	1 250 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	799 008	799 008
Sum kortsiktig gjeld		3 005 782	2 179 619
Sum gjeld		3 005 782	2 179 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 556 855	3 135 031

Organisasjonsnr: 923 792 619
VERFORM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Inntekter er i all hovedsak leieinntekter fra datterselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til

laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld

balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler

vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

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

Opplysninger om virksomhetens art og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består i eie, utvikle, forvalte og utleie fast eiendom.

Eiendommen er lokalisert i Meråker kommune, og

virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Meråker kommune.

Leietakeren består hovedsakelig av produksjonslokaler og kontorer til søsterselskap i konsernet. Virksomheten er i all hovedsak konsentrert til det norske markedet. Det har ikke vært vesentlige endringer i virksomhetens art eller geografiske tilknytning i regnskapsåret.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2696454.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	183752.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2880206.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1389256.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1490950.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	216809.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Årsregnskap for
VERFORM EIENDOM AS

923792619

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 456	1 647 000
Sum driftsinntekter		2 658 456	1 647 000
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-216 809	-210 114
Annen driftskostnad	2	-50 987	-63 501
Sum driftskostnader		-267 796	-273 616
Driftsresultat		2 390 660	1 373 384
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 881	-1 461
Sum finanskostnader		-1 881	-1 461
Netto finans		-1 881	-1 461
Resultat før skattekostnad		2 388 779	1 371 923
Skattekostnad	3, 4	-543 118	-319 583
Årsresultat		1 845 661	1 052 340
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	-43 777
Ordinært utbytte	5	1 250 000	1 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	43 777
Annen egenkapital		595 661	52 340
Sum overføringer		1 845 661	1 052 340

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 385 839	1 463 153
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	105 111	60 854
Sum varige driftsmidler		1 490 950	1 524 007
Sum anleggsmidler		1 490 950	1 524 007
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 604 320	0
Andre kortsiktige fordringer		6 873	0
Sum fordringer		1 611 193	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 712	1 611 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 712	1 611 024
Sum omløpsmidler		3 065 905	1 611 024
SUM EIEDELER		4 556 855	3 135 031

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	222 450	222 450
Overkurs	5	724 399	724 399
Annen innskutt egenkapital		-43 777	-43 777
Sum innskutt egenkapital		903 072	903 072
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	648 001	52 340
Sum opptjent egenkapital		648 001	52 340
Sum egenkapital		1 551 073	955 412
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 762	0
Betalbar skatt	3, 4	543 118	307 235
Skyldige offentlige avgifter		349 893	73 375
Utbytte	5	1 250 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	799 008	799 008
Sum kortsiktig gjeld		3 005 782	2 179 619
Sum gjeld		3 005 782	2 179 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 556 855	3 135 031

MERÅKER, 01.04.2026

Bjørn Nagel Høgmo
styrets leder

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Inntekter er i all hovedsak leieinntekter fra datterselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

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

Opplysninger om virksomhetens art og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består i eie, utvikle, forvalte og utleie fast eiendom.

Eiendommen er lokalisert i Meråker kommune, og virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Meråker kommune. Leietakeren består hovedsakelig av produksjonslokaler og kontorer til søsterselskap i konsernet.

Virksomheten er i all hovedsak konsentrert til det norske markedet. Det har ikke vært vesentlige endringer i virksomhetens art eller geografiske tilknytning i regnskapsåret.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	2 696 454
Tilgang i året	183 752
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 880 206
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 389 256
Balanseført verdi per 31.12.	1 490 950
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	216 809

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	543 118	319 583
Skattekostnad	543 118	319 583
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	2 388 779	1 371 923
+/- Endring i midlertidige forskjeller	79 940	80 727
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-56 125
Skattepliktig inntekt	2 468 719	1 396 525
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	543 118	319 583
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-12 348
Betalbar skatt i balansen	543 118	307 235

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-1 130 264	-1 210 204	79 940
Netto forskjeller	-1 130 264	-1 210 204	79 940
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 130 264	1 210 204	-79 940
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	222 450	724 399	-43 777	52 340	955 412
Årsresultat	0	0	0	1 845 661	1 845 661
Avsatt utbytte	0	0	0	-1 250 000	-1 250 000
Egenkapital 31.12.2025	222 450	724 399	-43 777	648 001	1 551 073

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kundefordringer		
Verform AS	1 604 320	0
Kortsiktig gjeld		
Verform Holding AS	456 945	456 945
Verform AS	342 063	342 063

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	7 415	222 450

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
VERFORM HOLDING AS	30	100,00	Ordinære

Til generalforsamlingen i Verform Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verform Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 845 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlige 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 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.

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

Rissa, 1. april 2026

Systemrevisjon Fosen AS



Henrik Jønvik
statsautorisert revisor