



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 898 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDSIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kongens gate 28
7713 STEINKJER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 917	3 235 224
Sum inntekter		3 536 917	3 235 224
Kostnader			
Avskrivning	2	628 788	628 790
Annen driftskostnad	3	186 112	106 335
Sum kostnader		814 900	735 125
Driftsresultat		2 722 017	2 500 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	308 299	333 825
Sum finansinntekter		308 299	333 825
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 959	161 782
Annen finanskostnad			-33 865
Sum finanskostnader		176 959	127 917
Netto finans		131 340	205 908
Ordinært resultat før skattekostnad		2 853 357	2 706 007
Skattekostnad på ordinært resultat	5	627 739	595 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 225 618	2 110 823
Årsresultat		2 225 618	2 110 823
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	2 061 189	2 418 010
Udekket tap	6		968 835
Overføringer annen egenkapital	6	164 429	-1 276 022
Sum overføringer og disponeringer		2 225 618	2 110 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	901 316	947 694
Sum immaterielle eiendeler		901 316	947 694
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	9 585 521	10 214 309
Sum varige driftsmidler		9 585 521	10 214 309
Sum anleggsmidler		10 486 837	11 162 003
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 7	87 141	61 086
Andre fordringer	4	3 827 681	364 147
Sum fordringer		3 914 822	425 233
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1 386 469
Sum omløpsmidler		3 914 822	1 811 702
SUM EIENDELER		14 401 659	12 973 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	3 800 000	3 800 000
Annen innskutt egenkapital	6	5 427 428	5 427 428
Sum innskutt egenkapital		9 227 428	9 227 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	164 429	
Sum opptjent egenkapital		164 429	
Sum egenkapital		9 391 857	9 227 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4		441 070
Sum annen langsiktig gjeld			441 070
Sum langsiktig gjeld		0	441 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4, 4	57 314	31 924
Skyldige offentlige avgifter		133 176	131 351
Annen kortsiktig gjeld	4	4 819 312	3 141 932
Sum kortsiktig gjeld		5 009 802	3 305 207
Sum gjeld		5 009 802	3 746 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 401 659	12 973 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 630522

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 898 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDSIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kongens gate 28
7713 STEINKJER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Olav Severeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 816 898 072
NORDSIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 917	3 235 224
Sum inntekter		3 536 917	3 235 224
Kostnader			
Avskrivning	2	628 788	628 790
Annen driftskostnad	3	186 112	106 335
Sum kostnader		814 900	735 125
Driftsresultat		2 722 017	2 500 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	308 299	333 825
Sum finansinntekter		308 299	333 825
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 959	161 782
Annen finanskostnad			-33 865
Sum finanskostnader		176 959	127 917
Netto finans		131 340	205 908
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	627 739	595 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 225 618	2 110 823
Årsresultat		2 225 618	2 110 823
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	2 061 189	2 418 010
Udekket tap	6		968 835
Overføringer annen egenkapital	6	164 429	-1 276 022
Sum overføringer og disponeringer		2 225 618	2 110 823



Organisasjonsnr: 816 898 072
NORDSIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	901 316	947 694
Sum immaterielle eiendeler		901 316	947 694

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	9 585 521	10 214 309
Sum varige driftsmidler		9 585 521	10 214 309

Sum anleggsmidler		10 486 837	11 162 003
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4, 7	87 141	61 086
Andre fordringer	4	3 827 681	364 147
Sum fordringer		3 914 822	425 233

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1 386 469
--	--	--	------------------

Sum omløpsmidler		3 914 822	1 811 702
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		14 401 659	12 973 705
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	3 800 000	3 800 000
Annen innskutt egenkapital	6	5 427 428	5 427 428
Sum innskutt egenkapital		9 227 428	9 227 428

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	164 429	
Sum opptjent egenkapital		164 429	

Sum egenkapital		9 391 857	9 227 428
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	4		441 070
Sum annen langsiktig gjeld			441 070
Sum langsiktig gjeld		0	441 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4, 4	57 314	31 924
Skyldige offentlige avgifter		133 176	131 351
Annen kortsiktig gjeld	4	4 819 312	3 141 932
Sum kortsiktig gjeld		5 009 802	3 305 207
Sum gjeld		5 009 802	3 746 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 401 659	12 973 705



Organisasjonsnr: 816 898 072
NORDSIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3800.00	1000.00	3800000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ferm Eiendom AS	3800.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3800.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14501.00	15000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13311.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27812.00	15000.00



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Nordsia Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



Nordsia Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 917	3 235 224
Sum driftsinntekter		<u>3 536 917</u>	<u>3 235 224</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	628 788	628 790
Annen driftskostnad	3	<u>186 112</u>	<u>106 335</u>
Sum driftskostnader		<u>814 900</u>	<u>735 125</u>
Driftsresultat		<u>2 722 017</u>	<u>2 500 099</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	308 299	333 825
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	176 959	161 782
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>-33 865</u>
Netto finansposter		<u>131 340</u>	<u>205 908</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 853 357</u>	<u>2 706 007</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>627 739</u>	<u>595 184</u>
Årsresultat		<u>2 225 618</u>	<u>2 110 823</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	2 061 189	2 418 010
Overføringer annen egenkapital	6	164 429	-1 276 022
Udekket tap	6	<u>0</u>	<u>968 835</u>
Sum disponert		<u>2 225 618</u>	<u>2 110 823</u>

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



Nordsia Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	901 316	947 694
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	9 585 521	10 214 309
Sum anleggsmidler		<u>10 486 837</u>	<u>11 162 003</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	87 141	61 086
Andre fordringer	4	<u>3 827 681</u>	<u>364 147</u>
Sum fordringer		<u>3 914 822</u>	<u>425 233</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>1 386 469</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 914 822</u>	<u>1 811 702</u>
Sum eiendeler		<u>14 401 659</u>	<u>12 973 705</u>

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



Nordsia Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	3 800 000	3 800 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>5 427 428</u>	<u>5 427 428</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>9 227 428</u>	<u>9 227 428</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	164 429	0
Sum egenkapital		<u>9 391 857</u>	<u>9 227 428</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	441 070
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	4	57 314	31 924
Skyldige offentlige avgifter		133 176	131 351
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>4 819 312</u>	<u>3 141 932</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 009 802</u>	<u>3 305 207</u>
Sum gjeld		<u>5 009 802</u>	<u>3 746 277</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 401 659</u>	<u>12 973 705</u>

31. desember 2023
Steinkjer, 28. mai 2024

Eirik Tronstad
styremedlem

Roger Kolberg
styremedlem

Carl Olav Severeide
styreleder

Jørgen Solli Asp
daglig leder

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsernforhold

Ferm Eiendom AS er morselskap.

Leieinntekter

Leieinntekter resultatføres i henhold til kontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	17 550 528
Anskaffelseskost 31.12.	17 550 528
Akk.avskrivning 31.12.	-7 965 007
Balanseført pr. 31.12.	9 585 521
Årets avskrivninger	628 788
Økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	14 501	15 000
Andre tjenester	13 311	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Andre fordringer	308 230	333 200
Konsernkonto	3 514 089	0
Sum	<u>3 822 319</u>	<u>333 200</u>

Selskapet har en fordring til FERM Eiendom AS som gjelder bankkonto som inngår i konsernkontoordning.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	0	19 424
Annen kortsiktig gjeld	4 777 392	3 100 013
Langsiktig gjeld til konsernselskap	0	441 070
Sum	4 777 392	3 560 507



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	581 361	682 003
Endring utsatt skatt	46 378	-86 819
Årets totale skattekostnad	<u>627 739</u>	<u>595 184</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 853 357	2 706 007
Permanente forskjeller	0	-625
Endring i midlertidige forskjeller	-210 807	394 631
Alminnelig inntekt	2 642 550	3 100 013
Ytet konsernbidrag	-2 642 550	-3 100 013
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-3 168 600	-3 147 334
Gevinst- og tapskonto	-928 294	-1 160 368
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 096 894</u>	<u>-4 307 702</u>
Utsatt skattefordel	-901 317	-947 694
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>627 739</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>627 739</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	3 800 000	5 427 428	0	9 227 428
Egenkapital 01.01.	3 800 000	5 427 428	0	9 227 428
Årsresultat	0	0	2 225 618	2 225 618
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 061 189	-2 061 189
Egenkapital 31.12.	3 800 000	5 427 428	164 429	9 391 857

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i morselskapet	273 500 000	215 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomt og bygg	9 585 521	10 214 309
Kundefordringer	87 141	61 086
Sum	<u>9 672 662</u>	<u>10 275 395</u>

Selskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 800	1 000	3 800 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ferm Eiendom AS	3 800	100 %	100 %

Penneo document key: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFT-DSMH3-G6EEU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tronstad, Eirik

Styremedlem

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-476385

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-28 10:10:19 UTC



Severeide, Carl Olav

Styreleder

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-262027

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-29 09:14:25 UTC



Asp, Jørgen Solli

Daglig leder

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2319513

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-30 11:06:11 UTC



Kolberg, Roger

Styremedlem

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-46975

IP: 148.252.xxx.xxx

2024-06-02 17:52:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XQ3M8-M627O-OY6ED-BESFF-DSMH3-G6EEU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordsia Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordsia Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Steinkjer, 20. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 44LA4-2V3XH-D73QS-FT25-1-UYEE-4BIE0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 12:23:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44LA4-2V3XH-DF3QS-FT251-LJEE-4BEO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsernforhold

Ferm Eiendom AS er morselskap.

Leieinntekter

Leieinntekter resultatføres i henhold til kontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	17 550 528
Anskaffelseskost 31.12.	17 550 528
Akk.avskrivning 31.12.	-7 965 007
Balanseført pr. 31.12.	9 585 521
Årets avskrivninger	628 788
Økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	14 501	15 000
Andre tjenester	13 311	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Andre fordringer	308 230	333 200
Konsernkonto	3 514 089	0
Sum	<u>3 822 319</u>	<u>333 200</u>

Selskapet har en fordring til FERM Eiendom AS som gjelder bankkonto som inngår i konsernkontoordning.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	0	19 424
Annen kortsiktig gjeld	4 777 392	3 100 013
Langsiktig gjeld til konsernselskap	0	441 070
Sum	<u>4 777 392</u>	<u>3 560 507</u>



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	581 361	682 003
Endring utsatt skatt	46 378	-86 819
Årets totale skattekostnad	<u>627 739</u>	<u>595 184</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 853 357	2 706 007
Permanente forskjeller	0	-625
Endring i midlertidige forskjeller	-210 807	394 631
Alminnelig inntekt	2 642 550	3 100 013
Ytet konsernbidrag	-2 642 550	-3 100 013
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-3 168 600	-3 147 334
Gevinst- og tapskonto	-928 294	-1 160 368
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-4 096 894</u>	<u>-4 307 702</u>
Utsatt skattefordel	-901 317	-947 694
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>627 739</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>627 739</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	3 800 000	5 427 428	0	9 227 428
Egenkapital 01.01.	3 800 000	5 427 428	0	9 227 428
Årsresultat	0	0	2 225 618	2 225 618
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 061 189	-2 061 189
Egenkapital 31.12.	3 800 000	5 427 428	164 429	9 391 857



Nordsia Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i morselskapet	273 500 000	215 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomt og bygg	9 585 521	10 214 309
Kundefordringer	87 141	61 086
Sum	<u>9 672 662</u>	<u>10 275 395</u>

Selskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 800	1 000	3 800 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ferm Eiendom AS	3 800	100 %	100 %