



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 713 634
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 8 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: 27.06.2024

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, 26.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 043 750 | 512 339 |
| Sum inntekter | | 1 043 750 | 512 339 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 665 133 | 309 900 |
| Annen driftskostnad | 3 | 265 908 | 379 142 |
| Sum kostnader | | 931 041 | 689 042 |
| Driftsresultat | | 112 709 | -176 703 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | | 147 868 |
| Annen finansinntekt | | 450 865 | 90 494 |
| Sum finansinntekter | | 450 865 | 238 362 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 1 809 704 | 584 563 |
| Annen finanskostnad | | 6 664 | |
| Sum finanskostnader | | 1 816 368 | 584 563 |
| Netto finans | | -1 365 503 | -346 201 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 252 794 | -522 904 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -275 518 | -115 039 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -977 276 | -407 865 |
| Årsresultat | | -977 276 | -407 865 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -977 276 | -407 865 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -977 276 | -407 865 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 269 334 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 269 334 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 7 | 24 896 525 | 24 123 767 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 2, 7 | 44 004 | 66 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 940 529 | 24 189 767 |
| Sum anleggsmidler | | 25 209 863 | 24 189 767 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4, 7 | 676 544 | |
| Andre fordringer | 4 | 5 173 973 | 5 390 826 |
| Sum fordringer | | 5 850 517 | 5 390 826 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 1 593 562 |
| Sum omløpsmidler | | 5 850 517 | 6 984 388 |
| SUM EIENDELER | | 31 060 380 | 31 174 155 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 355 679 | 355 679 |
| Sum innskutt egenkapital | | 455 679 | 455 679 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 7 508 075 | 8 485 351 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 508 075 | 8 485 351 |
| Sum egenkapital | | 7 963 754 | 8 941 030 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 6 184 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 6 184 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | 17 101 865 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 17 101 865 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 17 108 049 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 86 924 | 1 918 125 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 23 009 702 | 3 206 951 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 096 626 | 5 125 076 |
| Sum gjeld | | 23 096 626 | 22 233 125 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 060 380 | 31 174 155 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 663687

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 713 634
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSVEGEN 8 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: 27.06.2024

Revisjon

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 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, 07.08.2024



Organisasjonsnr: 922 713 634
VERKSVEGEN 8 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 043 750 | 512 339 |
| Sum inntekter | | 1 043 750 | 512 339 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 665 133 | 309 900 |
| Annen driftskostnad | 3 | 265 908 | 379 142 |
| Sum kostnader | | 931 041 | 689 042 |
| Driftsresultat | | 112 709 | -176 703 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | | 147 868 |
| Annen finansinntekt | | 450 865 | 90 494 |
| Sum finansinntekter | | 450 865 | 238 362 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 1 809 704 | 584 563 |
| Annen finanskostnad | | 6 664 | |
| Sum finanskostnader | | 1 816 368 | 584 563 |
| Netto finans | | -1 365 503 | -346 201 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -275 518 | -115 039 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -977 276 | -407 865 |
| Årsresultat | | -977 276 | -407 865 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -977 276 | -407 865 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -977 276 | -407 865 |



Organisasjonsnr: 922 713 634
VERKSVEGEN 8 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------|--|
| Utsatt skattefordel | 5 | 269 334 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 269 334 | |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 7 | 24 896 525 | 24 123 767 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 2, 7 | 44 004 | 66 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 940 529 | 24 189 767 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 25 209 863 | 24 189 767 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|------|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 4, 7 | 676 544 | |
| Andre fordringer | 4 | 5 173 973 | 5 390 826 |
| Sum fordringer | | 5 850 517 | 5 390 826 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|---|--|--|-----------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 1 593 562 |
|---|--|--|-----------|

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 5 850 517 | 6 984 388 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 31 060 380 | 31 174 155 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 6, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 355 679 | 355 679 |
| Sum innskutt egenkapital | | 455 679 | 455 679 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 6 | 7 508 075 | 8 485 351 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 508 075 | 8 485 351 |

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | | 7 963 754 | 8 941 030 |
|------------------------|--|------------------|------------------|

Gjeld



| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 6 184 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | | 6 184 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | 17 101 865 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 17 101 865 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 17 108 049 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 86 924 | 1 918 125 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 23 009 702 | 3 206 951 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 096 626 | 5 125 076 |
| Sum gjeld | | 23 096 626 | 22 233 125 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 060 380 | 31 174 155 |



Organisasjonsnr: 922 713 634
VERKSVEGEN 8 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 | 1000.00 | 100.00 | 100000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Ferm Eiendom AS | 1000.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 1000.00 | 100.00% | |

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å etablere tjenstepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | | 11471.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 9887.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 21358.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Verksvegen 8 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YSZCP



Verksvegen 8 AS

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-----------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 043 750 | 512 339 |
| Sum driftsinntekter | | <u>1 043 750</u> | <u>512 339</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 665 133 | 309 900 |
| Annen driftskostnad | 3 | 265 908 | 379 142 |
| Sum driftskostnader | | <u>931 041</u> | <u>689 042</u> |
| Driftsresultat | | <u>112 709</u> | <u>-176 703</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 0 | 147 868 |
| Annen finansinntekt | | 450 865 | 90 494 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 1 809 704 | 584 563 |
| Annen finanskostnad | | 6 664 | 0 |
| Netto finansposter | | <u>-1 365 503</u> | <u>-346 201</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-1 252 794</u> | <u>-522 904</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | <u>-275 518</u> | <u>-115 039</u> |
| Årsresultat | | <u>-977 276</u> | <u>-407 865</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -977 276 | -407 865 |

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YZCP



Verksvegen 8 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 269 334 | 0 |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 7 | 24 896 525 | 24 123 767 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 2, 7 | 44 004 | 66 000 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>24 940 529</u> | <u>24 189 767</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>25 209 863</u> | <u>24 189 767</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 7 | 676 544 | 0 |
| Andre fordringer | 4 | 5 173 973 | 5 390 826 |
| Sum fordringer | | <u>5 850 517</u> | <u>5 390 826</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>0</u> | <u>1 593 562</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>5 850 517</u> | <u>6 984 388</u> |
| Sum eiendeler | | <u>31 060 380</u> | <u>31 174 155</u> |

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YZCP



Verksvegen 8 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | <u>355 679</u> | <u>355 679</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>455 679</u> | <u>455 679</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 7 508 075 | 8 485 351 |
| Sum egenkapital | | <u>7 963 754</u> | <u>8 941 030</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 0 | 6 184 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 0 | 17 101 865 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 86 924 | 1 918 125 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | <u>23 009 702</u> | <u>3 206 951</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>23 096 626</u> | <u>5 125 076</u> |
| Sum gjeld | | <u>23 096 626</u> | <u>22 233 125</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>31 060 380</u> | <u>31 174 155</u> |

31. desember 2023
Steinkjer, 28. mai 2024

Eirik Tronstad
Styremedlem

Roger Kolberg
Styremedlem

Carl Olav Severeide
Styreleder

Jørgen Solli Asp
Daglig leder

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YSZCP



Verksvegen 8 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

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres ved opptjening og etter kontrakter.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil 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.



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger og annen eiendom | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------|---|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 3 469 790 | 21 794 091 | 113 917 | 25 377 798 |
| Tilgang egentilvirk. driftsm. | 4 026 966 | 1 415 895 | 0 | 5 442 861 |
| Allokering ferdigstillelse bygg | 0 | -4 026 966 | 0 | -4 026 966 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 7 496 756 | 19 183 020 | 113 917 | 26 793 693 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0 | -1 783 230 | -69 913 | -1 853 143 |
| Balanseført pr. 31.12. | 7 496 756 | 17 399 790 | 44 004 | 24 940 550 |
| Årets avskrivninger | 0 | 643 137 | 21 996 | 665 133 |
| Økonomisk levetid | Evig | 50 år | 20 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | Lineær | |

Pemseo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YZCP



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å etablere tjenstepensjon.

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

| <i>Fordringer</i> | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer | 118 870 | 4 727 098 |
| <i>Gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Leverandørgjeld | 0 | 14 061 |
| Annen langsiktig gjeld | 21 832 340 | 17 101 865 |
| Sum | <u>21 832 340</u> | <u>17 115 926</u> |

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

Note 5 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-----------------|
| Endring utsatt skatt | <u>-275 615</u> | <u>-115 039</u> |
| Årets totale skattekostnad | <u>-275 615</u> | <u>-115 039</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2023 | 2022 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 252 794 | -522 904 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>-89 887</u> | <u>70 831</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>-1 342 681</u> | <u>-452 073</u> |

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZH7-YSZCP



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 570 508 | 480 182 |
| Sum | 570 508 | 480 182 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -1 794 754 | -452 073 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | -1 224 246 | 28 109 |
| Utsatt skatt (22%) | -269 334 | 6 184 |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|---------------------|---|------------------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2023 | 100 000 | 355 679 | 8 485 351 | 8 941 030 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -977 276 | -977 276 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 100 000 | 355 679 | 7 508 075 | 7 963 754 |

Note 7 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Pantelån | 0 | 0 |
| Pantelån i morselskapet | 273 500 000 | 215 500 000 |
| Sum pantsikret gjeld | 273 500 000 | 215 500 000 |

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelån i morselskapet.

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Bygninger, tomter og driftsløsøre | 24 940 529 | 24 189 767 |
| Factoringpant | 676 544 | 0 |
| Sum | 25 617 073 | 24 189 767 |

Pemneo document key: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IM2H7-Y5ZCP



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 100 | 100 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Ferm Eiendom AS | 1 000 | 100 % | 100 % |



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 10:29:43 UTC



Severeide, Carl Olav

Styreleder

På vegne av: FERM Eiendom-selskap

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-262027

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-28 11:44:55 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 11:07:54 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 17:55:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7YFF6-3J0QA-FV6V8-NTCNG-IMZHT-YSZCP

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 Verksvegen 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksvegen 8 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 avvikle 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: GVEZF-EC2OE-XH868-DXBFA-XDMGB-QNQJY



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: GVE2F-EC2OE-XH868-DXBEA-XDMG8-QNQJY

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>



Verksvegen 8 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

Selskapet er datterselskap av FERM Eiendom AS.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres ved opptjening og etter kontrakter.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil 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.



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger og annen eiendom | Driftsløspøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------|--|------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 3 469 790 | 21 794 091 | 113 917 | 25 377 798 |
| Tilgang egentilvirk. driftsm. | 4 026 966 | 1 415 895 | 0 | 5 442 861 |
| Allokering ferdigstillelse bygg | 0 | -4 026 966 | 0 | -4 026 966 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 7 496 756 | 19 183 020 | 113 917 | 26 793 693 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0 | -1 783 230 | -69 913 | -1 853 143 |
| Balanseført pr. 31.12. | 7 496 756 | 17 399 790 | 44 004 | 24 940 550 |
| Årets avskrivninger | 0 | 643 137 | 21 996 | 665 133 |
| Økonomisk levetid | Evig | 50 år | 20 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | Lineær | |



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å etablere tjenestepensjon.

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

| <i>Fordringer</i> | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer | 118 870 | 4 727 098 |
| <i>Gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Leverandørgjeld | 0 | 14 061 |
| Annen langsiktig gjeld | 21 832 340 | 17 101 865 |
| Sum | <u>21 832 340</u> | <u>17 115 926</u> |

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

Note 5 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-----------------|
| Endring utsatt skatt | <u>-275 615</u> | <u>-115 039</u> |
| Årets totale skattekostnad | <u>-275 615</u> | <u>-115 039</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2023 | 2022 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 252 794 | -522 904 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>-89 887</u> | <u>70 831</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>-1 342 681</u> | <u>-452 073</u> |



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 570 508 | 480 182 |
| Sum | 570 508 | 480 182 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -1 794 754 | -452 073 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | -1 224 246 | 28 109 |
| Utsatt skatt (22%) | -269 334 | 6 184 |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|---------------------|---|------------------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2023 | 100 000 | 355 679 | 8 485 351 | 8 941 030 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -977 276 | -977 276 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 100 000 | 355 679 | 7 508 075 | 7 963 754 |

Note 7 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Pantelån | 0 | 0 |
| Pantelån i morselskapet | 273 500 000 | 215 500 000 |
| Sum pantsikret gjeld | 273 500 000 | 215 500 000 |

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelån i morselskapet.

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Bygninger, tomter og driftsløsøre | 24 940 529 | 24 189 767 |
| Factoringpant | 676 544 | 0 |
| Sum | 25 617 073 | 24 189 767 |



Verksvegen 8 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 100 | 100 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Ferm Eiendom AS | 1 000 | 100 % | 100 % |