



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 146  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PBM EIENDOM VIII AS  
Forretningsadresse: Karisvingen 20  
7040 TRONDHEIM

### 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: Jon Olav Hjelde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2024

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 616 027         | 1 625 097        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 616 027</b>  | <b>1 625 097</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 14 203            | 34 088           |
| Annen driftskostnad  | 2    | 660 447           | 477 180          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>674 650</b>    | <b>511 267</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>941 377</b>    | <b>1 113 830</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 527               | 143              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>527</b>        | <b>143</b>       |
| Annen rentekostnad   | 2    | 1 627 601         | 895 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 627 601</b>  | <b>895 911</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 627 074</b> | <b>-895 768</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-685 697</b>   | <b>218 062</b>   |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 0                 | 51 710           |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                  |
| Udekket tap  | 5    | 0                 | 0                |
| Annen egenkapital  | 5    | -685 697          | 166 352          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                           |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1    | 17 949 966        | 17 949 966        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 1                 | 14 204            |
| Sum varige driftsmidler                              |      | 17 949 967        | 17 964 170        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                        |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                                    |      | 17 949 967        | 17 964 170        |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      |      | 0                 | 39 419            |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 24 806            | 21 713            |
| Konsernfordringer                                    | 6    | 6 979 147         | 7 009 147         |
| Sum fordringer                                       |      | 7 003 953         | 7 070 279         |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                   |                   |
| Sum investeringer                                    |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 528 491           | 0                 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende              |      | 528 491           | 0                 |
| Sum omløpsmidler                                     |      | 7 532 445         | 7 070 279         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 5, 7 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5    | 263 740           | 949 437           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>263 740</b>    | <b>949 437</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>293 740</b>    | <b>979 437</b>    |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8    | 0                 | 23 657 142        |
| Langsiktig konserngjeld                  | 6, 8 | 23 895 087        | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>23 895 087</b> | <b>23 657 142</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>23 895 087</b> | <b>23 657 142</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 0                 | 196 820           |
| Leverandørgjeld                          | 6    | 1 088 297         | 62 970            |
| Betalbar skatt                           | 3, 4 | 0                 | 51 710            |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 6    | 135 000           | 55 000            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 70 287            | 31 370            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 293 584</b>  | <b>397 870</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>25 188 671</b> | <b>24 055 012</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617223

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 146  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PBM EIENDOM VIII AS  
Forretningsadresse: Karisvingen 20  
7040 TRONDHEIM

#### 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: Jon Olav Hjelde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2024

#### 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 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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 918 720 146  
PBM EIENDOM VIII AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 616 027         | 1 625 097        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 616 027</b>  | <b>1 625 097</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      |                   |                  |
|  | 1    | 14 203            | 34 088           |
| Annen driftskostnad  | 2    | 660 447           | 477 180          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>674 650</b>    | <b>511 267</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>941 377</b>    | <b>1 113 830</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 527               | 143              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>527</b>        | <b>143</b>       |
| Annen rentekostnad   | 2    | 1 627 601         | 895 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 627 601</b>  | <b>895 911</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 627 074</b> | <b>-895 768</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-685 697</b>   | <b>218 062</b>   |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 0                 | 51 710           |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                  |
| Udekket tap  | 5    | 0                 | 0                |
| Annen egenkapital  | 5    | -685 697          | 166 352          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |



Organisasjonsnr: 918 720 146  
PBM EIENDOM VIII AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                           |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1    | 17 949 966        | 17 949 966        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 1                 | 14 204            |
| Sum varige driftsmidler                              |      | 17 949 967        | 17 964 170        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                        |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                                    |      | 17 949 967        | 17 964 170        |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      |      | 0                 | 39 419            |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 24 806            | 21 713            |
| Konsernfordringer                                    | 6    | 6 979 147         | 7 009 147         |
| Sum fordringer                                       |      | 7 003 953         | 7 070 279         |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                   |                   |
| Sum investeringer                                    |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 528 491           | 0                 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende              |      | 528 491           | 0                 |
| Sum omløpsmidler                                     |      | 7 532 445         | 7 070 279         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



|                                   |      |                   |                   |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                      | 5, 7 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 5    | 263 740           | 949 437           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>263 740</b>    | <b>949 437</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>293 740</b>    | <b>979 437</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 0                 | 23 657 142        |
| Langsiktig konserngjeld           | 6, 8 | 23 895 087        | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>23 895 087</b> | <b>23 657 142</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>23 895 087</b> | <b>23 657 142</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 0                 | 196 820           |
| Leverandørgjeld                   | 6    | 1 088 297         | 62 970            |
| Betalbar skatt                    | 3, 4 | 0                 | 51 710            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 6    | 135 000           | 55 000            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 70 287            | 31 370            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 293 584</b>  | <b>397 870</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>25 188 671</b> | <b>24 055 012</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |





Organisasjonsnr: 918 720 146  
PBM EIENDOM VIII 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. Inntektsføring Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost men avskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er balanseført til pålydende. For kundefordringer er det foretatt en avsetning for påregnelig tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Bygning er boligeiendom som ikke er avskrevet skattemessig eller regnskapsmessig. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. 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 nyttegjort. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                |                            |                            |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                | 18120405.00                | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |



18120405.00 0.00

Samlede av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
170439.00 0.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
17949966.00 0.00

Årets av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
14203.00 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**

**Note**

6

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets  
6979147.00 7009147.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

**Annen langsiktig gjeld**

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets  
23895087.00 0.00

**Kortsiktig gjeld**



| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
|   | 1129843.00   | 82567.00         |

| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

## Note

8

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
18220004.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
23895087.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
17949966.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det foreligger vesentlige merverdier på eiendommen som er pantsatt.

### Mer om gjeld

Lånet er gitt fra morselskapet PBM Eiendom AS. PBM Eiendom AS har lån i Melhus Sparebank der eiendommen i PBM Eiendom VIII AS er tatt som sikkerhet for lånet, jf. låneavtale mellom PBM Eiendom AS og Melhus Sparebank.

## Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i PBM Eiendom VIII AS

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for PBM Eiendom VIII AS som viser et underskudd på kr 685 697. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) 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 regnskap 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 avviklet.

### *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.

*E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Org. nr.: 990 455 376 MVA  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening*



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>

Trondheim, 01, juli 2024

E.K. Revisjon AS

  
Ingebrigt Eidsmo

Statsautorisert revisor



Årsregnskap for  
**PBM EIENDOM VIII AS**  
918720146  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



PBM EIENDOM VIII AS  
918 720 146

## Resultatregnskap

|  | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 616 027         | 1 625 097        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>1 616 027</b>  | <b>1 625 097</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 14 203            | 34 088           |
| Annen driftskostnad  | 2    | 660 447           | 477 180          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>674 650</b>    | <b>511 267</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>941 377</b>    | <b>1 113 830</b> |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 527               | 143              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>527</b>        | <b>143</b>       |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                   |                  |
| Annen rentekostnad   | 2    | 1 627 601         | 895 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 627 601</b>  | <b>895 911</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 627 074</b> | <b>-895 768</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-685 697</b>   | <b>218 062</b>   |
| Skattekostnad  | 3, 4 | 0                 | 51 710           |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |
| <b>Overføringer</b>  |      |                   |                  |
| Annen egenkapital  | 5    | -685 697          | 166 352          |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-685 697</b>   | <b>166 352</b>   |





PBM EIENDOM VIII AS  
918 720 146

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1    | 17 949 966        | 17 949 966        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 1                 | 14 204            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>17 949 967</b> | <b>17 964 170</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>17 949 967</b> | <b>17 964 170</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      |      | 0                 | 39 419            |
| Kortsiktige konsernfordringer                        | 6    | 6 979 147         | 7 009 147         |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 24 806            | 21 713            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>7 003 953</b>  | <b>7 070 279</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 528 491           | 0                 |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>528 491</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>7 532 445</b>  | <b>7 070 279</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |



PBM EIENDOM VIII AS  
918 720 146

## Balanse

|                                   | Note | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 5, 7 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 5    | 263 740           | 949 437           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>263 740</b>    | <b>949 437</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>293 740</b>    | <b>979 437</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 0                 | 23 657 142        |
| Langsiktig konserngjeld           | 6, 8 | 23 895 087        | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>23 895 087</b> | <b>23 657 142</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 0                 | 196 820           |
| Leverandørgjeld                   | 6    | 1 088 297         | 62 970            |
| Betalbar skatt                    | 3, 4 | 0                 | 51 710            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 6    | 135 000           | 55 000            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 70 287            | 31 370            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 293 584</b>  | <b>397 870</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>25 188 671</b> | <b>24 055 012</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>25 482 412</b> | <b>25 034 449</b> |

Trondheim, 01.07.2024

Ivar Morten Pettersen  
styrets leder

Jon Olav Hjelde  
daglig leder



**PBM EIENDOM VIII AS**  
918 720 146

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost men avskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er balanseført til pålydende. For kundefordringer er det foretatt en avsetning for påregnelig tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid.

Bygning er boligeiendom som ikke er avskrevet skattemessig eller regnskapsmessig.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. 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 nyttegjort.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



PBM EIENDOM VIII AS  
918 720 146

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Varige<br>driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.  | 18 120 405             |
| Tilgang i året   | 0                      |
| Avgang i året  | 0                      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>   | <b>18 120 405</b>      |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -170 439               |
| <b>Balansført verdi per 31.12.</b>   | <b>17 949 966</b>      |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 14 203                 |

## Note 2 - Driftskostnader

PBM Eiendom VIII AS faktureres for sin andel av felleskostnader og renter i konsernet fra PBM Eiendom AS.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattepliktig inntekt                  | 2023            | 2022            |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt                     | -685 697        | -779 006        |
| Permanente forskjeller                 | -513            | 0               |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 12 859          | -180 487        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>-673 351</b> | <b>-959 493</b> |

## 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:                           | 01.01.2023      | 31.12.2023      | Endring        |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Anleggsmidler   | -41 646         | -44 679         | 3 033          |
| Omløpsmidler  | -99 971         | -109 797        | 9 826          |
| Fremførbart underskudd  | 0               | -673 351        | 673 351        |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-141 617</b> | <b>-827 827</b> | <b>686 210</b> |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes             | 141 617         | 827 827         | -686 210       |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

## Note 5 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital  | Opptjent<br>egenkapital | Sum            |
|-------------------------------|---------------|-------------------------|----------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 30 000        | 949 437                 | 979 437        |
| Årsresultat                   | 0             | -685 697                | -685 697       |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>30 000</b> | <b>263 740</b>          | <b>293 740</b> |



PBM EIENDOM VIII AS  
918 720 146

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

|  | 2023      | 2022      |
|--|-----------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 6 979 147 | 7 009 147 |

### Annen langsiktig gjeld

|  | 2023       | 2022 |
|--|------------|------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 23 895 087 | 0    |

### Kortsiktig gjeld

|  | 2023      | 2022   |
|--|-----------|--------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 1 129 843 | 82 567 |

## Note 7 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære    | 100           | 300                | 30 000        |

| Aksjonærer     | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|----------------|---------------|-------------|-------------|
| Pbm Eiendom AS | 100           | 100,00      | Ordinære    |

## Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | Beløp      |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 18 220 004 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 23 895 087 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 17 949 966 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0          |

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Det foreligger vesentlige merverdier på eiendommen som er pantsatt.

### Mer om gjeld

Lånet er gitt fra morselskapet PBM Eiendom AS.

PBM Eiendom AS har lån i Melhus Sparebank der eiendommen i PBM Eiendom VIII AS er tatt som sikkerhet for lånet, jf. låneavtale mellom PBM Eiendom AS og Melhus Sparebank.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.