



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	929 267 478
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.02.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 03.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 205 402	8 045 112
Annen driftsinntekt		1 229	2 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 206 631</b>	<b>8 047 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 000	
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 693 154	1 675 760
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 793 258	2 868 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 492 412</b>	<b>4 544 364</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 714 219</b>	<b>3 503 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 361	925 130
Annen renteinntekt			2 109
Annen finansinntekt	3	3 006 877	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 674 237</b>	<b>927 239</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 864 550	1 489 721
Annen rentekostnad		2 528 612	6 057 627
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 393 163</b>	<b>7 547 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 718 926</b>	<b>-6 620 109</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	4	<b>995 293</b>	<b>-3 116 554</b>
Skattekostnad på resultat	4	218 964	-685 642
<b>Årsresultat</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	776 329	
Overført fra annen egenkapital	5		-2 430 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			40 334
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>40 334</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	173 205 622	174 395 558
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 380 491	1 883 709
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>174 586 113</b>	<b>176 279 267</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 586 113</b>	<b>176 319 601</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		370 698	431 452
Andre kortsiktige fordringer		117 748	125 814
Konsernfordringer	6, 6, 7	30 000 000	38 634 605
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 488 446</b>	<b>39 191 871</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 099 936	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 099 936</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 588 382</b>	<b>39 191 871</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 174 494</b>	<b>215 511 472</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aksjekapital	5	45 000	45 000
Overkurs	5	540 000	540 000
Annen innskutt egenkapital	5	66 595 986	36 595 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>67 180 986</b>	<b>37 180 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 659 947	3 883 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 659 947</b>	<b>3 883 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 840 933</b>	<b>41 064 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	178 630	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>178 630</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		140 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	131 837 770	32 063 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>131 837 770</b>	<b>172 063 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>132 016 400</b>	<b>172 063 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 471	1 443 981
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			300
Kortsiktig konserngjeld	6	2 412 155	
Annen kortsiktig gjeld		866 535	939 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 317 161</b>	<b>2 383 564</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 333 561</b>	<b>174 446 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 174 494</b>	<b>215 511 472</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367507

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 267 478  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
LANGHUS AS  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sigita Labute  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 267 478  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
LANGHUS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 205 402	8 045 112
Annen driftsinntekt		1 229	2 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 206 631</b>	<b>8 047 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 000	
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 693 154	1 675 760
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	2 793 258	2 868 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 492 412</b>	<b>4 544 364</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 714 219</b>	<b>3 503 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 361	925 130
Annen renteinntekt			2 109
Annen finansinntekt	3	3 006 877	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 674 237</b>	<b>927 239</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 864 550	1 489 721
Annen rentekostnad		2 528 612	6 057 627
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 393 163</b>	<b>7 547 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 718 926</b>	<b>-6 620 109</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	4	<b>995 293</b>	<b>-3 116 554</b>
Skattekostnad på resultat	4	218 964	-685 642
<b>Årsresultat</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		



Avsatt til annen egenkapital	5	776 329	
Overført fra annen egenkapital	5		-2 430 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>776 329</b>	<b>-2 430 912</b>



Organisasjonsnr: 929 267 478  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
LANGHUS AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 40 334  
Sum immaterielle eiendeler 40 334

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 1 173 205 622 174 395 558  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 1 1 380 491 1 883 709  
Sum varige driftsmidler 174 586 113 176 279 267

Sum anleggsmidler 174 586 113 176 319 601

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 1

##### Fordringer

Kundefordringer 370 698 431 452  
Andre kortsiktige  
fordringer 117 748 125 814  
Konsernfordringer 6, 6, 7 30 000 000 38 634 605  
Sum fordringer 30 488 446 39 191 871

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 7 2 099 936  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 099 936

Sum omløpsmidler 32 588 382 39 191 871

SUM EIENDELER 207 174 494 215 511 472

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 45 000 45 000  
Overkurs 5 540 000 540 000  
Annen innskutt egenkapital 5 66 595 986 36 595 986  
Sum innskutt egenkapital 67 180 986 37 180 986



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 659 947	3 883 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 659 947</b>	<b>3 883 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 840 933</b>	<b>41 064 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	178 630	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>178 630</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		140 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	131 837 770	32 063 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>131 837 770</b>	<b>172 063 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>132 016 400</b>	<b>172 063 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 471	1 443 981
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			300
Kortsiktig konserngjeld	6	2 412 155	
Annen kortsiktig gjeld		866 535	939 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 317 161</b>	<b>2 383 564</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 333 561</b>	<b>174 446 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 174 494</b>	<b>215 511 472</b>



Organisasjonsnr: 929 267 478  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
LANGHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordic Residential Properties Langhus AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Residential Properties Langhus AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

9. februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Penn eo Dokumentnøkkel: 5XKQV-98RBX-GROJF-RB44X-KOJMQ-U1036



# 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."

## Kristian Dalby

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 20:52:26 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 5XKQV-98RBX-GROJF-RB44X-KUJMQ-U7036

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Org.nr.: 929 267 478

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

## Årsregnskap 2025 Nordic Residential Properties Langhus AS



NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS		NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS	
RESULTATREGNSKAP		SIDE 2	
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		9 205 402	8 045 112
Annen driftsinntekt		1 229	2 806
Sum driftsinntekter		9 206 631	8 047 918
Varekostnad		6 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 693 154	1 675 760
Annen driftskostnad	2	2 793 258	2 868 604
Sum driftskostnader		4 492 412	4 544 364
Driftsresultat		4 714 219	3 503 554
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 361	925 130
Annen renteinntekt		0	2 109
Annen finansinntekt	3	3 006 877	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 864 550	1 489 721
Annen rentekostnad		2 528 612	6 057 627
Resultat av finansposter		-3 718 926	-6 620 109
Resultat før skattekostnad	4	995 293	-3 116 554
Skattekostnad på resultat	4	218 964	-685 642
Årsresultat		776 329	-2 430 912
OVERFØRINGER			
Avsett til annen egenkapital	5	776 329	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	2 430 912
Sum overføringer		776 329	-2 430 912



NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS		EINDELER	
	2025	Note	2024
<b>BALANSE</b>			
<b>NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
IMMATERIELLE EINDELER	0		40 334
Utsatt skattefordel	0		40 334
Sum immaterielle eiendeler	0		40 334
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	173 205 622	1	174 395 558
Driftsøstør, inventar o.a. utstyr	1 380 491	1	1 883 709
Sum varige driftsmidler	174 586 113		176 279 267
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Sum anleggsmidler	174 586 113		176 319 601
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	370 698		431 452
Andre kortsiktede fordringer	117 748		125 814
Konsernfordringer	30 000 000	6, 7	38 634 605
Sum fordringer	30 488 446		39 191 871
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 099 936	7	0
Sum omløpsmidler	32 588 382		39 191 871
Sum eiendeler	207 174 494		215 511 472

SIDE 3

NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS



SIDE 4

NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS

*Einar Kvien*  
Einar Kvien  
styremedlem

*Christopher Raanaas*  
Christopher Raanaas  
styremedlem

*Ellen Langeggen*  
Ellen Langeggen  
styreleder

Styret i Nordic Residential Properties Langhus AS  
Oslo, 06.02.2026

NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES LANGHUS AS		EGENKAPITAL OG GJELD	
		2025	2024
<b>BALANSE</b>			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL		45 000	45 000
Aksjekapital		45 000	45 000
Overkurs		540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		66 595 986	36 595 986
OPPTJENT EGENKAPITAL		4 659 947	3 883 619
Annen egenkapital	5	4 659 947	3 883 619
Sum opptjent egenkapital		71 840 933	41 064 605
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		178 630	0
Utsatt skatt	4	178 630	0
Sum avsetning for forpliktelser		178 630	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kreditinstitusjoner	8	0	140 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	131 837 770	32 063 303
Sum annen langsiktig gjeld		131 837 770	172 063 303
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 471	1 443 981
Skyldig offentlige avgifter		0	300
Konserngjeld	6	2 412 155	0
Annen kortsiktig gjeld		866 535	939 283
Sum kortsiktig gjeld		3 317 161	2 383 564
Sum gjeld		135 333 561	174 446 867
Sum egenkapital og gjeld		207 174 494	215 511 472



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og MRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak. Alle beløp er i norske kroner.

## LEIENNTEKTER

Leieinntekter inntekstføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretslopet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringene klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingsstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

ANLEGGSMIDLER vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, men unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

VARIGE DRIFTSMIDLER balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har en levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddellet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved var anskaffelse.

VEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER. Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsætningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg fjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

SKATT skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalt 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 skattefremførende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattefremførende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntøyn. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseres, er oppført netto i balansen. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringer skjer mot betalt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalt skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

## KONSERNREGNSKAP

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Selskapet har i regnskapsåret inntektsført kr 3 006 877 som finansinntekt, som følge av utløst underkurs ved nedbetaling av lån fra Husbanken.

**Note 3 Finansinntekt**

Revisor Det er kostnadsført kr. 60 975 inkl mva i honorar til revisor i 2025 for lovplågt revisjon.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

**Note 2 Ansatte, godtgjørelse mv.**

Note 1 Anleggsmidler		Tomt		Bygning		Inventar		Sum	
Ansakffelseskost 01.01	32 892 429	142 792 225	2 404 735	178 089 389	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ansakffelseskost 31.12</b>	<b>32 892 429</b>	<b>142 792 225</b>	<b>2 404 735</b>	<b>178 089 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulerte avskrivninger per 01.01	0	1 289 096	521 026	1 810 122	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	0	1 792 314	1 024 244	2 816 559	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>32 892 429</b>	<b>140 999 910</b>	<b>1 380 491</b>	<b>175 272 830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	1 289 935	503 218	1 693 154	0	0	0	0	0
Forventet økonomisk levetid			120 år						
Avskrivningsplan			Lineær						



Note 4 Skatt

	2025	2024
Arets skattegrunnlag	218 964	-685 642
Endring i utsatt skatt	218 964	-685 642
Sum skattekostnad	218 964	-685 642
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	995 293	-3 116 554
Endring i midlertidige forskjeller	1 356 253	1 256 647
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 351 546	0
Arets skattegrunnlag	0	-1 859 908
Betalbar skatt i balansen:	2025	2024
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

	2025	2024
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Sum	7 123 349	8 479 602
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 311 394	-8 662 940
Sum	811 956	-183 337
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	178 630	-40 334
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	178 630	-40 334
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	178 630	-40 334

	2025	2024
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2025	2024
Resultat før skatt	995 293	-3 116 554
22 % skatt av resultat før skatt	218 965	-685 642
Beregnet skattekostnad	218 965	-685 642
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 5 Egenkapital

	2025	2024
Arets skattegrunnlag	218 964	-685 642
Endring i utsatt skatt	218 964	-685 642
Sum skattekostnad	218 964	-685 642
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	995 293	-3 116 554
Endring i midlertidige forskjeller	1 356 253	1 256 647
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 351 546	0
Arets skattegrunnlag	0	-1 859 908
Betalbar skatt i balansen:	2025	2024
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 45 000 fordelt på 30 000 aksjer med pålydende kr 1,5 pr. aksje. Alle aksjer har like rettigheter. Nordic Residential Properties AS eier samtlige aksjer.

	2025	2024
Arets resultat	776 329	41 064 605
Konsernbidrag mottatt	30 000 000	30 000 000
Pr 31.12.2025	45 000	45 000
Pr 31.12.2024	540 000	540 000
egenkapital	36 595 986	3 883 619
Annen egenkapital	4 659 948	71 840 934
Sum egenkapital	41 255 934	75 724 553



Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for konsernlånet.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	
Langsiktig gjeld til KLP Eiendom AS	131 837 770
Langsiktig gjeld til Selvaag Utleiebolig AS	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>131 837 770</b>
<hr/>	
2024	137 017 834
2025	137 017 834
Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt	
Langsiktig gjeld til KLP Eiendom AS	131 837 770
Langsiktig gjeld til Selvaag Utleiebolig AS	0
Pantelån Husbanken	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>131 837 770</b>
<hr/>	
2024	172 063 303
2025	140 000 000

**Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.**

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Konsernkontoordningen:

KLP Eiendom AS og Nordic Residential Properties Langhus AS er overfor DNB solidarsk ansvarlig som selskapsinnderkautsjonist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen annen kortsiktig gjeld. AS, Nordic Residential Properties Langhus AS disponerer inestående beløp i sin daglige drift, som Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring/gjeld som selskapet har på KL Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Langhus AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom

Konsernkonto	
Sum	-2 412 155
2024	38 634 605
2025	38 634 605

**Note 7 Konsernkontoordning**

Kortsiktige fordringer (+) og gjeld (-)	
Mottatt konsernbidrag	30 000 000
Konsernkontoordning	-2 412 155
<b>Sum kortsiktige fordringer og gjeld</b>	<b>27 587 845</b>
<hr/>	
2024	38 634 605
2025	38 634 605
Langsiktig gjeld	
Langsiktig lån fra KLP Eiendom AS	-131 837 770
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern (Selvaag Utleiebolig AS)	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-131 837 770</b>
<hr/>	
2024	-32 063 303
2025	-32 063 303

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**