



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 966 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM NORDBYEN AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

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, 18.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 223 202	3 694 977
Verdiøkning investeringseiendommer	3		1 878 070
Sum inntekter		4 223 202	5 573 047
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 000 000	
Annen driftskostnad	4, 5	1 669 280	1 507 205
Sum kostnader		3 669 280	1 507 205
Driftsresultat		553 921	4 065 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	314	210
Sum finansinntekter		314	210
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	665 350	633 631
Annen rentekostnad	6	3 888 826	2 374 418
Annen finanskostnad	6		75 000
Sum finanskostnader		4 554 176	3 083 049
Netto finans		-4 553 862	-3 082 839
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 999 940	983 003
Skattekostnad på resultat	7	-879 988	216 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 119 952	766 742
Årsresultat		-3 119 952	766 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 119 952	766 742
Totalresultat		-3 119 952	766 742
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster			1 464 895



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra fond for urealiserte gevinster		-1 560 000	
Udekket tap		-1 559 952	
Overført fra annen egenkapital			-698 153
Sum overføringer og disponeringer		-3 119 952	766 742



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringsseierdom	1, 3, 13	88 000 000	90 000 000
Sum varige driftsmidler		88 000 000	90 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		88 000 000	90 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	283 346	221 821
Andre kortsiktige fordringer	9	27 869	42 787
Sum fordringer		311 215	264 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	96 774	111 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 774	111 212
Sum omløpsmidler		407 989	375 820
SUM EIENDELER		88 407 989	90 375 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		10 333 621	11 893 622
Udekket tap		2 192 272	632 320
Sum opptjent egenkapital		8 141 349	11 261 302
Sum egenkapital		8 171 349	11 291 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 296 278	3 176 266
Andre avsetninger for forpliktelser	12	402 728	380 577
Sum avsetninger for forpliktelser		2 699 006	3 556 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	62 126 915	62 360 514
Langsiktig konserngjeld	8	14 843 525	12 378 175
Sum annen langsiktig gjeld		76 970 440	74 738 689
Sum langsiktig gjeld		79 669 446	78 295 532
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 248	71 701
Kortsiktig konserngjeld	8		202 894
Annen kortsiktig gjeld	14	552 948	514 391
Sum kortsiktig gjeld		567 195	788 986
Sum gjeld		80 236 641	79 084 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 407 989	90 375 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 310398

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 966 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM NORDBYEN AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.02.2024



Organisasjonsnr: 827 966 282
NYHEIM NORDBYEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 223 202	3 694 977
Verdiøkning investeringseiendommer	3		1 878 070
Sum inntekter		4 223 202	5 573 047
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 000 000	
Annen driftskostnad	4, 5	1 669 280	1 507 205
Sum kostnader		3 669 280	1 507 205
Driftsresultat		553 921	4 065 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	314	210
Sum finansinntekter		314	210
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	665 350	633 631
Annen rentekostnad	6	3 888 826	2 374 418
Annen finanskostnad	6		75 000
Sum finanskostnader		4 554 176	3 083 049
Netto finans		-4 553 862	-3 082 839
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	-879 988	216 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 119 952	766 742
Årsresultat		-3 119 952	766 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 119 952	766 742
Totalresultat		-3 119 952	766 742
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster			1 464 895
Overført fra fond for urealiserte gevinster		-1 560 000	
Udekket tap		-1 559 952	



Overført fra annen egenkapital		-698 153
Sum overføringer og disponeringer	-3 119 952	766 742



Organisasjonsnr: 827 966 282
NYHEIM NORDBYEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investerings eiendom 1, 3, 13 88 000 000 90 000 000
Sum varige driftsmidler 88 000 000 90 000 000

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 8
Sum anleggsmidler 88 000 000 90 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 9 283 346 221 821
Andre kortsiktige fordringer 9 27 869 42 787
Sum fordringer 311 215 264 608

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 10 96 774 111 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 96 774 111 212

Sum omløpsmidler 407 989 375 820

SUM EIENDELER 88 407 989 90 375 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 11 30 000 30 000
Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster 10 333 621 11 893 622
Udekket tap 2 192 272 632 320
Sum opptjent egenkapital 8 141 349 11 261 302



Sum egenkapital		8 171 349	11 291 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 296 278	3 176 266
Andre avsetninger for forpliktelseser	12	402 728	380 577
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 699 006	3 556 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	62 126 915	62 360 514
Langsiktig konserngjeld	8	14 843 525	12 378 175
Sum annen langsiktig gjeld		76 970 440	74 738 689
Sum langsiktig gjeld		79 669 446	78 295 532
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 248	71 701
Kortsiktig konserngjeld	8		202 894
Annen kortsiktig gjeld	14	552 948	514 391
Sum kortsiktig gjeld		567 195	788 986
Sum gjeld		80 236 641	79 084 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 407 989	90 375 820



Organisasjonsnr: 827 966 282
NYHEIM NORDBYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Nyheim Nordbyen AS

Årsregnskap 2023



Resultatregnskap

Nyheim Nordbyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	4 223 202	3 694 977
Verdipøkning investeringseiendommer	3	0	1 878 070
Sum driftsinntekter		4 223 202	5 573 047
Verdireduksjon investeringseiendommer	3	2 000 000	0
Annen driftskostnad	4, 5	1 669 280	1 507 205
Sum driftskostnader		3 669 280	1 507 205
Driftsresultat		553 921	4 065 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	314	210
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	665 350	633 631
Annen rentekostnad	6	3 888 826	2 374 418
Annen finanskostnad	6	0	75 000
Resultat av finansposter		-4 553 862	-3 082 839
Resultat før skattekostnad		-3 999 940	983 003
Skattekostnad på resultat	7	-879 988	216 261
Resultat		-3 119 952	766 742
Årsresultat		-3 119 952	766 742
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		-3 119 952	766 742
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		0	1 464 895
Overført fra fond for urealiserte gevinster		1 560 000	0
Overført til udekket tap		1 559 952	0
Overført fra annen egenkapital		0	698 153
Sum overføringer		-3 119 952	766 742



Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1, 3, 13	<u>88 000 000</u>	<u>90 000 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>88 000 000</u>	<u>90 000 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>88 000 000</u>	<u>90 000 000</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	283 346	221 821
Andre kortsiktige fordringer	9	<u>27 869</u>	<u>42 787</u>
Sum fordringer		<u>311 215</u>	<u>264 608</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	96 774	111 212
Sum omløpsmidler		<u>407 989</u>	<u>375 820</u>
Sum eiendeler		<u>88 407 989</u>	<u>90 375 820</u>



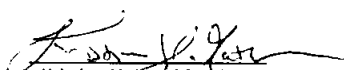
Balanse

Nyheim Nordbyen AS

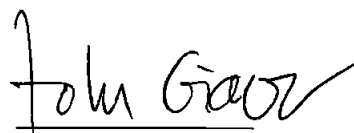
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		10 333 621	11 893 622
Udekket tap		-2 192 272	-632 320
Sum opptjent egenkapital		8 141 349	11 261 302
Sum egenkapital		8 171 349	11 291 302
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	2 296 278	3 176 266
Andre avsetninger for forpliktelser	12	402 728	380 577
Sum avsetning for forpliktelser		2 699 006	3 556 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	62 126 915	62 360 514
Langsiktig konserngjeld	8	14 843 525	12 378 175
Sum annen langsiktig gjeld		76 970 440	74 738 689
Leverandørgjeld		14 248	71 701
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	202 894
Annen kortsiktig gjeld	14	552 948	514 391
Sum kortsiktig gjeld		567 195	788 986
Sum gjeld		80 236 641	79 084 518
Sum egenkapital og gjeld		88 407 989	90 375 820


Tromsø, 14.02.2024

Styret i Nyheim Nordbyen AS


Kristian Høihes Mathisen
styreleder


Kjetil Emil Olsen
styremedlem


John Giæver
styremedlem


Martin Sundsfjord Pettersen
styremedlem


Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.22	30 000	0	11 893 622	-632 320	11 291 302
Årsresultat			-1 560 000	-1 559 952	-3 119 952
Utvidet resultat for året					
Egenkapital pr 31.12.23	30 000	0	10 333 621	-2 192 272	8 171 349

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK		
	2 023	2 022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-4 000	983
Ordinære avskrivninger	0	0
Verdiendring investeringseiendom	2 000	-1 878
Kostnadsførte, ikke betalte renter	703	818
Endring i kundefordringer	-62	-103
Endring i leverandørgjeld	-57	72
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-166	408
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 582	300
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-122
Netto kontantstrøm fra investeringseiendommer	0	-122
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 800	63 165
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-233	-75 846
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	97
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Innbetaling av aksjekapital stiftelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 567	-12 584
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-15	-12 406
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	111	12 517
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	97	111



Note Regnskapsprinsipper

Nyheim Nordbyen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Storgata 85 i Tromsø.

Nyheim Nordbyen ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 14. februar 2024.

Nyheim Nordbyen AS er datterselskap av Nyheim Bolig AS og inngår i konsolidert konsernregnskap som ble vedtatt i styremøte 14. februar 2024. Nyheim Bolig AS har forretningskontor i Storgata 85 i Tromsø. Konsernregnskapet kan fås på forespørsel til selskapet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapposter:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Leieinntekten inkluderer utleie av boligeiendom og parkeringsplasser samt kostnader til fjernvarme som også viderefaktureres leietaker i henhold til leiekontrakt.

Driftskostnader inkluderer eiendomsrelaterte kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, og felleskostnader som både viderebelastes leietaker og dekkes av utleier, samt drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendommene. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.



Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Newsec Advisory har bistått Nyheim Nordbyen AS i verdsettelsen av investeringseiendommene. Se ytterligere beskrivelse i note 4.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av inventar og driftsløsøre. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

**Utbytte og konsernbidrag**

Regnskapsføring av utbytte og konsernbidrag gjøres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, det vil si bokføring i avsetningsåret og ikke ved godkjenning i generalforsamlingen. Dette følger av forskrift om forenklet IFRS § 3-1 nr 3 som tillater å fravike reglene etter full IFRS. Skattekonsekvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres også i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Kontanter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet.

Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Note 2 - salgsinntekter

	2023	2022
Virksomhetsområde		
Leieinntekter Erik Vangbergsgate 5	4 223 202	3 688 889
Annen salgsinntekt	0	6 088
Sum	4 223 202	3 694 977

Note 3 - Investeringseiendom

	2023	2022
Inngående balanse 1.1	90 000 000	88 000 000
Tilgang ved kjøp	0	121 930
Avgang		
Verdiendring som er resultatført	-2 000 000	1 878 070
Utgående balanse pr 31.12	88 000 000	90 000 000

	2023	2022
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	13 248 233	15 248 233

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-5 504 500
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	6 324 500

Metode for verdsettelse

Newsec Advisory har bistått Nyheim Nordbyen AS i verdsettelsen av investeringseiendommen.

Verdifastsettelsen gjøres på bakgrunn av to ulike beregningsmetoder; Netto kapitalisert verdi og Cash flow verdi. Begge modellene er basert på netto leieinntekter og yield-vurderinger.

Netto kapitalisert verdi tar utgangspunkt i dagens markedsleie for eiendommen med et fastsatt avkastningskrav. Modellen forutsetter en fast, årlig inntekt for eiendommen for all framtid. Verdien av eiendommene beregnes som nåverdien av denne evigvarende kontantstrømmen.

Verdi kapitalisert verdi = Årlig markedsleie/avkastningskrav

Oppbyggingen av avkastningskravet (yield) for beregning av netto kapitalisert verdi tar høyde for en rekke forhold som inflasjon, risikofri rente, swap spread, lånemargin, eiendomsrisiko, beliggenhet, type eiendom, teknisk standard og kontraktsforhold.

Cash Flow verdi - modellen tar utgangspunkt i selskapets kontantstrømmer i 10 år framover med en beregnet terminalverdi på eiendommen etter 10 år. Nåverdien av disse kontantstrømmene (inkludert terminalverdi) utgjør verdi av eiendommen i dag.

Output fra de ovennevnte modellene danner grunnlaget for den endelige fastsettelsen av markedsverdi (virkelig verdi) på eiendommene.



Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å etablere tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	103 850	27 749
Andre tjenester	40 403	0
Sum	144 253	27 749

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

Note 5 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2023	2022
Eiendomsskatt	78 902	0
Forsikring	44 125	52 763
Vann, avløp og renovasjon	181 821	69 993
Reparasjon og vedlikehold eiendom	48 842	54 120
Forvaltning	512 988	553 763
Management fee	139 320	160 570
Drift	115 152	99 665
Internett boliger	71 346	76 551
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	204 897	258 849
Regnskap og revisjon	220 694	88 999
Annen driftskostnad	51 193	91 931
Sum andre driftskostnader	1 669 280	1 507 205

Note 6 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekter bank	314	210
Renteinntekter konsernselskap	0	0
Sum finansinntekter	314	210
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader bank	3 888 826	2 374 418
Rentekostnader konsernselskap	665 350	633 631
Etableringsgebyr opptak lån	0	75 000
Sum finanskostnader	4 554 176	3 083 049



Note 7 - Skattekostnad		
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-879 988	216 261
Skattekostnad ordinært resultat	-879 988	216 261
Beregning av årets skattegrunnlag		
	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 999 940	983 004
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 824 207	-2 097 812
	-2 175 733	-1 114 808
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	-2 175 733	-1 114 808
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller		
	2023	2022
Driftsmidler inkl. goodwill	13 744 873	15 569 080
Utestående fordringer	0	0
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring	-3 307 246	-1 131 512
Netto midlertidige forskjeller	10 437 627	14 437 568
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	10 437 627	14 437 568
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	2 296 278	3 176 266
Avstemming av effektiv skattesats		
	2023	2022
Resultat før skatt	-3 999 940	983 004
Skatt beregnet til 22%	-879 988	216 261
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skatt på Ikke fradragsberettide kostnader	0	0
Ikke skattepliktig inntekt	0	0
Skattekostnad i årsregnskap	-879 988	216 261

**Note 8 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap**

<i>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2023	2022
Nyheim Utleiebolig AS	0	202 894
Sum	0	202 894

<i>Langsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2023	2022
Nyheim Bolig AS	14 843 525	12 378 175
Sum	14 843 525	12 378 175

Langsiktig gjeld til konsernselskap som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

	0	0
--	---	---

Gjeld til nærstående selskap er renteberegnet etter prinsippet om armlengdes avstand.

Note 9 - Fordringer

<i>Kundefordringer</i>	2023	2022
Pålydende verdi kundefordringer	283 346	221 821
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
Bokført verdi på kundefordringer	283 346	221 821

<i>Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring	21 383	42 787
Forskuddsbetalt internett	6 486	0
Sum kortsiktige fordringer	27 869	42 787

Note 10 - Bankinnskudd

<i>Likvide midler</i>	2023	2022
Bundne skattetreksmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	96 774	111 212
Sum likvide midler	96 774	111 212

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nyheim Bolig AS	3 000	100 %	100 %



Note 12 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 402 728 vedrører husleie januar 2024 som er fakturert i desember 2023.

Note 13 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2023	2022	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2023	fast/flytende	
Lån Eiendoms kreditt	51 080 000	51 080 000	6,10 %	Flytende	31.01.2046
Lån Sparebank 68 grader nord	11 451 640	11 684 519	6,90 %	Flytende	31.12.2051
Sum gjeld kredittinstitusjoner	62 531 640	62 764 519			
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år					
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 940 605	55 068 936			

Ihht til IAS 1 skal avdrag på lån som kommer til forfall innen 12 mnd klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
Sum gjeld kredittinstitusjoner	62 531 640	62 764 519
Avdrag neste år	404 725	404 005
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	62 126 915	62 360 514

Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2023	2022
Leiligheter inkl. tomter og parkering Erik Vangbergsgate 5	88 000 000	90 000 000
Sum	88 000 000	90 000 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Påløpte renter	148 222	110 386
Neste års avdrag lån	404 725	404 005
Sum annen kortsiktig gjeld	552 948	514 391



Note 15 - Finansiell risiko

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, likviditetsrisiko og renterisiko.

Kreditt risiko

Kreditt risiko er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. I tillegg sikres leien gjennom depositum eller bankgaranti/NAV-garanti. Selskapet har hatt lave tap på leiekraft de senere år. Til tross for økende inflasjon i 2023 har tap på leiekraft vært lav, og risikoen for at selskapet skal bli påført betydelige tap anses derfor å være lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttet til selskapets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes i det korte bildet ved å ha langsiktige låneavtaler samt stor leieetterspørsel.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Av selskapets totale gjeld er 19,2 % av gjelden til eiere der renter ikke betales løpende. Dette demper renterisikoen noe. Når det gjelder ekstern gjeld så er 100 % inngått på flytende rente-avtale.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	0	0,0 %
Flytende rente	62 531 640	100,0 %
Sum ekstern gjeld	62 531 640	100,0 %

Tabellen under viser hvilken hypotetisk resultat effekt en endring i utlånsrente vil ha på årlige rentekostnader basert på utestående gjeld pr 31.12

	Endring basispunkter	2023	2022
Balanseført verdi gjeld (flytende rente)		62 531 640	62 764 519
	+25	-156 329	-156 911
	+50	-312 658	-313 823
	+100	-625 316	-627 645
	+200	-1 250 633	-1 255 290



KPMG AS
Sjøgata 8
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nyheim Nordbyen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Nordbyen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 1G68V-FJY2Y-DFNTX-573PE-TIT8G-T65OY



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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 14. februar 2024

KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1G68V-FJY2-DFNTX-573PE-TT8G-T6SOY



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."

Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-332299

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-14 12:58:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1G68Y-FJ2Y-DFNTX-573PE-TT8G-T65OY

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>