



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 032 582
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NYHEIM BOLIG AS
Forretningsadresse:	Storgata 85 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	189 116	270 510
Sum kostnader		189 116	270 510
Driftsresultat		-189 116	-270 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 265 010	3 157 361
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 265 010	3 157 361
Annen rentekostnad	4	3 302 617	3 171 571
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		3 302 617	3 171 571
Netto finans		-37 607	-14 210
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 723	-284 720
Skattekostnad på resultat	5	-49 879	-62 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-176 844	-222 081
Årsresultat		-176 844	-222 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-176 844	-222 081
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-176 844	-222 081
Sum overføringer og disponeringer		-176 844	-222 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	119 316	69 437
Sum immaterielle eiendeler		119 316	69 437
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	67 276 377	65 361 367
Sum finansielle anleggsmidler		79 424 914	77 509 904
Sum anleggsmidler		79 544 230	77 579 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 635	46 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 635	46 751
Sum omløpsmidler		7 635	46 751
SUM EIENDELER		79 551 865	77 626 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 030 000	30 000
Overkurs		11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		13 086 693	11 263 537
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	66 465 172	65 162 555
Sum annen langsiktig gjeld		66 465 172	65 162 555
Sum langsiktig gjeld		66 465 172	65 162 555
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7		1 200 000
Sum kortsiktig gjeld			1 200 000
Sum gjeld		66 465 172	66 362 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 551 865	77 626 092



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 320 060	23 362 681
Annen driftsinntekt	2,7	23 033 746	1 734 472
Sum inntekter		47 353 806	25 097 153
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 153 081	4 965 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	898 968	862 227
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		61 196 011
Annen driftskostnad	3,6	7 081 716	6 548 520
Sum kostnader		12 133 765	73 572 340
Driftsresultat		35 220 041	-48 475 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	95 401	82 238
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	245 672	
Sum finansinntekter		341 073	82 238
Annen rentekostnad	9	17 847 817	15 418 661
Annen finanskostnad	9	65 000	
Sum finanskostnader		17 912 817	15 418 661
Netto finans		-17 571 744	-15 336 423
Ordinært resultat før skattekostnad		17 648 297	-63 811 610
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 882 624	-14 038 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 765 673	-49 773 055
Årsresultat		13 765 673	-49 773 055



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	5	200 512	270 091
Sum immaterielle eiendeler		200 512	270 091
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	478 500 000	459 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5.6	4 895 100	5 475 836
Sum varige driftsmidler		483 395 100	464 475 836
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	270 852	
Sum finansielle anleggsmidler		270 852	
Sum anleggsmidler		483 866 464	464 745 927
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 096 307	1 248 013
Andre fordringer	11	270 256	168 569
Sum fordringer		1 366 563	1 416 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 485 042	2 755 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 042	2 755 482
Sum omløpsmidler		2 851 605	4 172 064
SUM EIENDELER		486 718 069	468 917 991

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	2 030 000	30 000
Overkurs	13	11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	42 068 871	28 126 356
Sum opptjent egenkapital		42 068 871	28 126 356
Sum egenkapital		55 155 564	39 389 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	11 306 628	7 424 002
Andre avsetninger for forpliktelser	15	2 155 202	2 073 718
Sum avsetninger for forpliktelser		13 461 830	9 497 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	338 020 466	340 054 764
Øvrig langsiktig gjeld	17	74 428 587	71 128 968
Sum annen langsiktig gjeld		412 449 053	411 183 732
Sum langsiktig gjeld		425 910 883	420 681 452
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 471	241 614
Skyldige offentlige avgifter		295 143	254 099
Annen kortsiktig gjeld	18	5 189 008	8 350 933
Sum kortsiktig gjeld		5 651 622	8 846 646
Sum gjeld		431 562 505	429 528 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 718 069	468 917 991



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 307204

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 032 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM BOLIG AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.02.2025



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	189 116	270 510
Sum kostnader		189 116	270 510
Driftsresultat		-189 116	-270 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 265 010	3 157 361
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 265 010	3 157 361
Annen rentekostnad	4	3 302 617	3 171 571
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		3 302 617	3 171 571
Netto finans		-37 607	-14 210
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 723	-284 720
Skattekostnad på resultat	5	-49 879	-62 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-176 844	-222 081
Årsresultat		-176 844	-222 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-176 844	-222 081
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-176 844	-222 081
Sum overføringer og disponeringer		-176 844	-222 081



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	119 316	69 437
Sum immaterielle eiendeler		119 316	69 437
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	67 276 377	65 361 367
Sum finansielle anleggsmidler		79 424 914	77 509 904
Sum anleggsmidler		79 544 230	77 579 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	7 635	46 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 635	46 751
Sum omløpsmidler		7 635	46 751
SUM EIENDELER		79 551 865	77 626 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 030 000	30 000
Overkurs		11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537
Sum egenkapital		13 086 693	11 263 537
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	66 465 172	65 162 555
Sum annen langsiktig gjeld		66 465 172	65 162 555



Sum langsiktig gjeld		66 465 172	65 162 555
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	7		1 200 000
Sum kortsiktig gjeld			1 200 000
Sum gjeld		66 465 172	66 362 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 551 865	77 626 092



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 320 060	23 362 681
Annen driftsinntekt	2,7	23 033 746	1 734 472
Sum inntekter		47 353 806	25 097 153
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 153 081	4 965 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	898 968	862 227
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		61 196 011
Annen driftskostnad	3,6	7 081 716	6 548 520
Sum kostnader		12 133 765	73 572 340
Driftsresultat		35 220 041	-48 475 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	95 401	82 238
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	245 672	
Sum finansinntekter		341 073	82 238
Annen rentekostnad	9	17 847 817	15 418 661
Annen finanskostnad	9	65 000	
Sum finanskostnader		17 912 817	15 418 661
Netto finans		-17 571 744	-15 336 423
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 882 624	-14 038 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 765 673	-49 773 055
Årsresultat		13 765 673	-49 773 055



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	5	200 512	270 091
Sum immaterielle eiendeler		200 512	270 091
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	478 500 000	459 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5.6	4 895 100	5 475 836
Sum varige driftsmidler		483 395 100	464 475 836
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	270 852	
Sum finansielle anleggsmidler		270 852	
Sum anleggsmidler		483 866 464	464 745 927
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 096 307	1 248 013
Andre fordringer	11	270 256	168 569
Sum fordringer		1 366 563	1 416 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 485 042	2 755 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 042	2 755 482
Sum omløpsmidler		2 851 605	4 172 064
SUM EIENDELER		486 718 069	468 917 991
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	2 030 000	30 000



Overkurs	13	11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	42 068 871	28 126 356
Sum opptjent egenkapital		42 068 871	28 126 356
Sum egenkapital		55 155 564	39 389 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	11 306 628	7 424 002
Andre avsetninger for forpliktelses	15	2 155 202	2 073 718
Sum avsetninger for forpliktelses		13 461 830	9 497 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	338 020 466	340 054 764
Øvrig langsiktig gjeld	17	74 428 587	71 128 968
Sum annen langsiktig gjeld		412 449 053	411 183 732
Sum langsiktig gjeld		425 910 883	420 681 452
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 471	241 614
Skyldige offentlige avgifter		295 143	254 099
Annen kortsiktig gjeld	18	5 189 008	8 350 933
Sum kortsiktig gjeld		5 651 622	8 846 646
Sum gjeld		431 562 505	429 528 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 718 069	468 917 991



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

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

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

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



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



NYHEIM BOLIG AS

KONSERNREGNSKAP 2024



KONSERNREGNSKAP 2024

RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
Leieinntekter	2	24 320 060	23 362 681
Annen driftsinntekt	2	2 810 146	1 734 472
Verdøkning investeringseiendom	7	20 223 600	0
Sum driftsinntekter		47 353 806	25 097 153
Lønnskostnad	3	4 153 081	4 965 582
Avskrivninger Rett til bruk eiendeler	4	770 423	707 868
Avskrivninger driftløsøre, inventar og utstyr	5	128 545	154 359
Annen driftskostnad	3,6	7 081 716	6 548 520
Verdireduksjon investeringseiendom	7	0	61 196 011
Sum driftskostnader		12 133 765	73 572 340
Driftsresultat		35 220 041	-48 475 187
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	8	245 672	0
Annen renteinntekt	9	95 401	82 238
Sum finansinntekter		341 073	82 238
Annen finanskostnad	9	65 000	0
Annen rentekostnad	9	17 847 817	15 418 661
Sum finanskostnader		17 912 817	15 418 661
Netto finans		-17 571 744	-15 336 423
Ordinært resultat før skattekostnad		17 648 297	-63 811 610
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 882 624	-14 038 555
Ordinært resultat		13 765 673	-49 773 055



KONSERNREGNSKAP 2024

BALANSE

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler (Nettside)	5	200 512	270 091
Sum immaterielle eiendeler		200 512	270 091
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	478 500 000	459 000 000
Rett til bruk eiendeler	6	4 781 990	5 303 758
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner, ol.	5	113 110	172 078
Sum varige driftsmidler		483 395 100	464 475 836
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	270 852	0
Sum finansielle anleggsmidler		270 852	0
Sum anleggsmidler		483 866 464	464 745 927
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 096 307	1 248 013
Andre kortsiktige fordringer	11	270 256	168 569
Sum fordringer		1 366 563	1 416 582
Bankinnskudd, kontanter, ol.	12	1 485 042	2 755 482
Sum bankinnskudd, kontanter, ol.		1 485 042	2 755 482
Sum omløpsmidler		2 851 605	4 172 064
Sum eiendeler		486 718 068	468 917 990

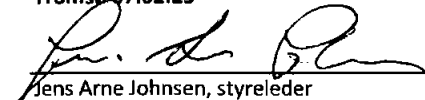
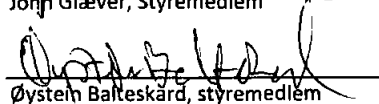


KONSERNREGNSKAP 2024

BALANSE

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 030 000	30 000
Overkurs	13	11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14		337 306
Udekket tap	14	-1 494 587	
Fond for urealiserte gevinster	14	43 563 458	27 789 050
Sum opptjent egenkapital		42 068 871	28 126 356
Sum egenkapital		55 155 564	39 389 893
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	11 306 628	7 424 002
Andre avsetninger for forpliktelser	15	2 155 202	2 073 718
Sum avsetning for forpliktelser		13 461 830	9 497 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	338 020 466	340 054 764
Øvrig langsiktig gjeld	17	74 428 587	71 128 968
Sum annen langsiktig gjeld		412 449 053	411 183 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 471	241 614
Skyldig offentlige avgifter		295 143	254 098
Annen kortsiktig gjeld	18	5 189 008	8 350 933
Sum kortsiktig gjeld		5 651 622	8 846 645
Sum gjeld		431 562 505	429 528 097
Sum egenkapital og gjeld		486 718 068	468 917 990

Tromsø 07.02.25


Jens Arne Johnsen, styreleder
Kjétil Emil Oasen, styremedlem
Fredrik Lunde Michalsen, daglig leder
John Giæver, Styremedlem
Øystein Balteskård, styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING KONSERN

Beløp i TNOK	31.12.2024	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	17 648	-63 825
Periodens betalte skatter	0	0
Ordinære avskrivninger	129	154
Avskrivninger balanseførte leieavtaler	770	708
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 633	3 652
Verdiendring investeringseiendommer	-20 224	61 196
Verdiendring derivater	-271	0
Endring i kundefordringer	152	264
Endring i leverandørgjeld	-74	-381
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	31	348
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 794	2 116
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	0	-324
Innbetaling ved tilbakebetaling oppgjør SKIR	724	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	724	-324
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 945	-3 076
Leiebetaling	-843	-828
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 788	-3 904
Netto endring i kontanter	-1 270	-2 112
Bankbeholdning ved periodens start 1.1	2 755	4 867
Bankbeholdning ved periodens slutt 31.12	1 485	2 755



Note Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nyheim Bolig AS og datterselskapene:

- Nyheim Utleiebolig AS
- Nyheim Nordbyen AS
- Nyheim Forvaltning AS
- Nystad Forvaltning AS

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Konsernregnskapet 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 regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Leieavtaler av en viss størrelse innregnes som en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel over leiekontraktens varighet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2023. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. For å underbygge denne presumsjonen og der konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderer konsernet alle relevante fakta og omstendigheter, for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur og relative styrkeforhold, samt opsjoner kontrollert av konsernet og aksjonæravtaler eller andre avtaler.

Vurderingene gjøres for hver investering.

Konsernet foretar en revurdering om det kontrollerer eller ikke kontrollerer et foretak når fakta og omstendigheter indikerer at det foreligger endringer i et eller flere av kontrollelementene.

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.



Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

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 omløpsmiddel 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 for 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.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Konsernet som leietaker

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.



Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Bruksretteiendeler

Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendeler, bortsett fra at bruksretteiendeler avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid.

Investerings eiendom

Investerings eiendom, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernet.



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 i verddivurderingen av investeringseiendommene. Se ytterligere beskrivelse i note 7.

Dersom konsernet 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.

Immaterielle eiendeler

Konsernets immaterielle eiendeler består av selskapets hjemmeside og illustrasjoner. Immaterielle eiendeler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger

Immaterielle eiendeler 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.

Finansielle instrumenter – Swapavtale

Konsernet har inngått en rentebytteavtale (renteswap) for å sikre seg mot svingninger i rentekostnader knyttet til lån de har i DnB. Swapavtalen innebærer at selskapet mottar fast rente og betaler variabel rente basert på 3-måneders nibor. Avtalen har en nominell verdi på 31,5 MNOK og en løpetid på 3 år gjeldende fra desember 2024.

Swapavtalen er klassifisert som et derivat og regnskapsføres til virkelig verdi, da den ikke kvalifiserer for sikringsbokføring under IFRS 9. Endringer i virkelig verdi føres direkte i resultatregnskapet under finansposter.



Virkelig verdi fastsettes basert på beregning fra DNB Markets som bruker tilgjengelige markedsrenter på balansedagen til å beregne swapavtalens verdi.

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 kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen 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 konsernets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke konsernets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Note 2 - salgsinntekter

Spesifikasjon Leieinntekter	2024	2023
Leieinntekter Åsen	5 387 876	5 325 263
Leieinntekter SKIR	14 579 835	13 901 956
Leieinntekter Nordbyen	4 305 708	4 090 038
Øvrig leierelatert inntekt	46 641	45 423
Sum leieinntekter	24 320 060	23 362 681

Spesifikasjon Annen driftsinntekt	2024	2023
Eksterne inntekter forvaltning	361 533	243 411
Eksterne inntekter drift	646 973	378 369
Framleie kontor	345 516	313 500
Viderefakturering av kostnader	1 389 776	728 685
Øvrig driftsinntekt	66 348	70 507
Sum annen driftsinntekt	2 810 146	1 734 472

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	3 481 003	4 278 517
Arbeidsgiveravgift	311 136	373 650
Pensjonskostnader	251 675	236 789
Andre ytelser	109 268	76 625
Sum	4 153 081	4 965 582

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt 4,5 årsverk.

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr 31.12.24 er det 5 ansatte som er omfattet av pensjonsordningen.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	291 457	437 051
Andre tjenester	14 250	203 265
Sum	305 707	640 316

Mervediavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 4 - Leieavtaler

Leieavtaler hvor selskapet er leietaker

Jfr. note 1 skal leieavtaler hvor selskapet er leietaker balanseføres ihht til IFRS § 16 balanseføres.

Konsernet har leieavtaler knyttet til kontorlokale, varebil og leie av møteromsutstyr.

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Kontorlokaler	Leasing bil	Møteromsutstyr	Sum
Balanse 31.12.23	4 969 238	221 417	113 103	5 303 758
Justering	243 039		5 616	248 655
Tilgang	0	0		0
Avskrivninger	-642 599	-91 621	-36 203	-770 423
Balanse 31.12.24	4 569 678	129 796	82 516	4 781 990
Årlig leie	692 244	79 056	36 880	808 180
Leieavtalens varighet	31.01.2032	01.05.2026	01.01.2027	
Opsjon kjøp eller videre leie	Nei	Nei	Nei	

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler

	2024	2023
Innen 1 år	843 140	808 180
1 til 5 år	2 982 532	3 669 372
Etter 5 år	1 510 975	2 134 419
Resterende estimerte leiebetalinger	5 336 647	6 611 971

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	4 912 584	5 376 177
Kortsiktig	730 993	682 674
Langsiktig	4 181 591	4 693 503

Beløp innregnet i resultatregnskapet	2024	2023
Renter på leieforpliktelsen	130 989	136 679
Avskrivninger på leieobjektet	770 423	707 868
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	82 171	91 937

Note 5 - Varige driftsmidler/imaterielle eiendeler

	Inventar Driftsløsøre	Hjemmeside Visualisering	Sum
Anskaffelseskost 31.12.23	364 491	536 675	901 166
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.24	364 491	536 675	901 166
Akk. avskrivninger pr 1.1.	192 415	266 585	459 000
Akk. avskrivninger pr 31.12	251 381	336 164	587 545
Balanseverdi pr 31.12.24	113 112	200 512	313 624
Årets avskrivninger	58 966	69 579	128 545
Økonomisk levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2024	2023
Eiendomsskatt	463 366	472 406
Forsikring	223 867	234 751
Vann, avløp og renovasjon	757 104	688 704
Reparasjon og vedlikehold eiendom	261 850	217 968
Internett boliger	481 961	465 930
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	1 200 468	684 075
Renhold boliger	442 226	405 167
Leie datasystemer	563 824	366 361
Andre kostnader lokaler	148 537	161 727
Driftsmateriale	71 877	50 976
Inventar	0	14 045
Reklame	39 454	26 325
Revisjon	305 707	640 116
Juridisk bistand	5 375	218 695
Rådgivningshonorar	229 186	430 124
Telefon	21 969	48 172
Kostnader firmabil	167 891	205 600
Møter og kurs	34 135	101 117
Kostnader til viderefakturering	1 195 892	709 188
Tap på fordringer	71 704	962
Andre driftskostnader	395 323	406 111
Sum andre driftskostnader	7 081 716	6 548 520

Note 7 - Investerings eiendom

	Åsen	Nordbyen	SKIR	Sum konsern	
				2024	2023
Inngående balanse 1.1	99 000 000	88 000 000	272 000 000	459 000 000	520 000 000
Tilgang ved kjøp	0	0	0	0	196 011
Avgang	0	0	-723 600	-723 600	0
Verdiendring som er resultatført	4 000 000	6 500 000	9 723 600	20 223 600	-61 196 011
Utgående balanse pr 31.12	103 000 000	94 500 000	281 000 000	478 500 000	459 000 000

	2024	2023
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	55 850 589	36 626 989

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2024

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-25 478 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	28 508 000

Metode for verdsettelse

Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi. Newsec Advisory har bistått i verdsettelsen av investeringseiendommene. 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 8 - Derivater

Konsernet inngikk i desember 2024 en swapavtale for å redusere renterisiko knyttet til lån i DNB. Avtalen dekker 50 % av lånesaldoen på lån i DNB, med en nominell størrelse på 31,15 MNOK.

Detaljer om swapavtale:

Parameter	Beløp/beskrivelse
Nominell verdi	31 150 000 NOK
Løpetid	3 år
Rentebetaling	Kvartalsvis
Fastrente	3,72 %
Utløp	02.12.2027
Verdiendring(2024)	245 672
Opptjente, ikke betalte renter (2024)	25 180

Verdiendringen i 2024 på NOK 245 672 er inntektsført i regnskapet, da avtalen vurderes til virkelig verdi i henhold til IFRS 9.

Opptjente renter på NOK 25 180 er bokført som en reduksjon av rentekostnader i resultatregnskapet.

I balansen er markedsverdien av swapavtalen bokført til NOK 270 852, som inkluderer både virkelig verdi og opptjente renter.

Note 9 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

Renteinntekter	2024	2023
Renteinntekter bank	67 298	82 238
Annen renteinntekt	28 103	0
Sum renteinntekter	95 401	82 238
Rentekostnader	2024	2023
Rentekostnader bank	14 517 777	11 934 581
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS (eierlån)	1 748 690	1 684 236
Rentekostnad Peab eiendomsutvikling Nord AS (eierlån)	1 151 747	1 662 520
Rentekostnad Rivtind AS (eierlån)	584 548	0
Renter swapavtale	-25 180	0
Renter balanseførte leieavtaler	130 989	136 679
Tilbakeføring renter fra tidligere år	-260 815	0
Annen rentekostnad	61	645
Sum rentekostnader	17 847 817	15 418 661
Annen finanskostnad	2024	2023
Etableringsgebyr ved opptak lån DNB	65 000	0
Sum finanskostnader	65 000	0



Note 10 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	0	286 005
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	3 882 626	-14 324 561
Skattekostnad ordinært resultat	3 882 626	-14 038 555

Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	17 648 296	-63 811 611
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-21 287 162	60 127 076
	-3 638 866	-3 684 535
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-3 638 866	-3 684 535

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler inkl. goodwill	60 098 601	38 996 040
Swapavtale	270 852	0
Utestående fordringer	-15 873	8 649
Balanseførte leieavtaler	-130 594	-72 419
Underskudd til fremføring	-8 829 223	-5 186 804
Netto midlertidige forskjeller	51 393 763	33 745 466
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	51 393 763	33 745 466
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	11 306 628	7 424 002

Avstemning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	17 648 296	-63 811 611
Skatt beregnet til 22%	3 882 624	-14 038 555
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skattemessig fradrag stiftelseskostnader	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad i årsregnskap	3 882 624	-14 038 555



Note 11 - Fordringer

Konstaterte tap på kundefordringer i 2024 er NOK 51 704 (NOK 962 i 2023)

Kundefordringer	2024	2023
Pålydende verdi kundefordringer	1 116 307	1 248 013
Avsatt til tap på kundefordringer	-20 000	0
Bokført verdi på kundefordringer	1 096 307	1 248 013

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Forskuddsbetalte kostnader	243 161	164 551
Tilgode merverdiavgift	27 094	4 018
Sum kortsiktige fordringer	270 256	168 569

Note 12 - Bankinnskudd

Likvide midler	2024	2023
Bundne skatetrekkmidler	144 556	160 825
Bundne midler (deposittkonto)	0	7 940
Øvrige bankinnskudd	1 340 486	2 586 717
Sum likvide midler	1 485 042	2 755 482

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskap Nyheim Bolig AS består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	20,30	2 030 000
Sum	100 000		2 030 000

Oversikt over aksjonærene i Nyheim Bolig AS pr 31.12

Aksjonærer	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
Rivtind AS	50 000	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Note 14 - Oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK	Fond for				
	Aksjekapital	Overkurs	urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	30 000	11 233 537	27 789 050	337 306	39 389 893
Årsresultat	0	-176 844	15 774 408	-1 831 893	13 765 671
Kapitalutvidelse ved konvertering gjeld	2 000 000				2 000 000
Utvidet resultat for året					
Egenkapital pr 31.12.24	2 030 000	11 056 693	43 563 457	-1 494 587	55 155 564

Note 15 - Andre avsetninger for forpliktelser

Uopptjent inntekt på kr 2 155 202 vedrører husleie januar 2025 som er fakturert i desember 2024.



Note 16 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2024	2023	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2024	fast/flytende	
Lån Husbanken (Åsen)	71 609 174	72 751 947	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken (SKIR)	49 125 989	49 605 732	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken (SKIR)	134 158 842	134 974 391	4,53 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN (SKIR)	23 606 743	23 882 376	6,79 %	Flytende	28.02.2027
Lån Eiendoms kreditt (Nordbyen)		51 080 000	6,94 %	Flytende	Avsluttet 02.12.24
Lån Sparebank 68 grader nord (Nordbyen)		11 451 640	7,44 %	Flytende	Avsluttet 02.12.24
Lån DNB (Nordbyen)	62 300 000	0	6,59 %	Flytende	02.12.2027
Sum gjeld kredittinstitusjoner	340 800 748	343 746 086			
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023			
Gjeld til kredittinstitusjoner	241 837 179	285 221 442			

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

	2024	2023
Sum gjeld kredittinstitusjoner	340 800 748	343 746 086
Avdrag neste år	2 780 282	3 691 322
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	338 020 466	340 054 764

Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2024	2023
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	103 000 000	99 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	281 000 000	272 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering Nordbyen	94 500 000	88 000 000
Sum	478 500 000	459 000 000

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

Spesifikasjon av øvrig langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til Napoleon Eiendom AS	35 352 615	33 440 652
Gjeld til Peab Eiendomsutvikling Nord AS	0	32 994 814
Gjeld til Rivtind AS	34 894 382	0
Langsiktig gjeldsforpliktelse leieavtaler	4 181 591	4 693 503
Sum øvrig langsiktig gjeld	74 428 587	71 128 968

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpte renter	1 214 132	1 197 381
Neste års avdrag lån	2 780 282	3 691 322
Depositum	0	7 940
Påløpte feriepenger	363 601	340 100
Kortsiktig gjeldsforpliktelse balanseførte leieavtaler	730 993	682 674
Kortiktig gjeld til Napoleon Eiendom AS	0	1 163 273
Kortsiktig gjeld Peab Eiendomsutvikling Nord AS	0	1 163 273
Skyldig lønn	100 000	100 000
Øvrig kortsiktig gjeld	0	4 969
Sum annen kortsiktig gjeld	5 189 008	8 350 933



Note 19 - Finansiell risiko

Konsernets 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. Samlede tap har i 2024 vært på 51 TNOK. Vi anser dette for å være et engangstilfelle og vi ser ingen trend i at leietakere betaler senere enn tidligere år.

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, og det er også stor etterspørsel etter leilighetene når noen flytter ut. Dette medfører en utleiegrad tett opp mot 100 %. Videre har det vært god økning i husleieinntekter de siste årene noe som også er med på å redusere likviditetsrisikoen.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Renterisikoen styres blant annet ved at 35,4 % av konsernets eksterne gjeld har fastrenteavtale. I 2024 er det i tillegg inngått en swpavtale med nominell verdi 31,15 MNOK noe som i praksis betyr at 44,6 % av konsernets eksterne gjeld er sikret mot rentesvingningervist i tabell under.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	120 735 163	35,4 %
Flytende rente	220 065 585	64,6 %
Sum ekstern gjeld	340 800 748	100,0 %

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale (inkludert swap)	Lån	Andel
Fast rente inkludert swap	151 885 163	44,6 %
Flytende rente	188 915 585	55,4 %
Sum ekstern gjeld	340 800 748	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	2024	2023
Balansført verdi gjeld (flytende rente)		188 915 585	221 388 407
	+25	-472 289	-553 471
	+50	-944 578	-1 106 942
	+100	-1 889 156	-2 213 884
	+200	-3 778 312	-4 427 768



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 Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Stautoriserte 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: T2PES-PJMSE-4LE34-YCE4M-8IGUK-E8TEx



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

- 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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, 7. februar 2025

KPMG AS

Perneco document key: T2PES-PJMSE-4LE34-YCE4M-8IGUK-E81EX



Ørjan Trondsen Lysvoll
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T2PES-PJMSE-4LE34-YCE4M-8IGUK-E8TEIX



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."

Lysvoll, Ørjan Trondsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-332299

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-07 12:21:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T2PES-PJMSE-4LE34-YCE4M-8I6UK-E8TEX

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Nyheim Bolig AS

Årsregnskap 2024



Resultatregnskap

Nyheim Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2, 3	189 116	270 510
Sum driftskostnader		189 116	270 510
Driftsresultat		-189 116	-270 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 265 010	3 157 361
Rentekostnad til tilknyttet selskap	4	3 302 617	3 171 571
Resultat av finansposter		-37 607	-14 210
Resultat før skattekostnad		-226 723	-284 720
Skattekostnad på resultat	5	-49 879	-62 639
Resultat		-176 844	-222 081
Årsresultat		-176 844	-222 081
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		-176 844	-222 081
Overføringer			
Overført fra overkurs		176 844	222 081
Sum overføringer		-176 844	-222 081



Balanse

Nyheim Bolig AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	119 316	69 437
Sum immaterielle eiendeler		119 316	69 437
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	67 276 377	65 361 367
Sum finansielle anleggsmidler		79 424 914	77 509 904
Sum anleggsmidler		79 544 230	77 579 341
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 635	46 751
Sum omløpsmidler		7 635	46 751
Sum eiendeler		79 551 865	77 626 092



Balanse

Nyheim Bolig AS

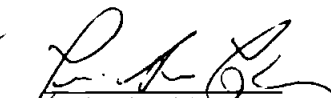
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 030 000	30 000
Overkurs		11 056 693	11 233 537
Sum innskutt egenkapital		13 086 693	11 263 537
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		13 086 693	11 263 537
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	66 465 172	65 162 555
Sum annen langsiktig gjeld		66 465 172	65 162 555
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	0	1 200 000
Sum kortsiktig gjeld		0	1 200 000
Sum gjeld		66 465 172	66 362 555
Sum egenkapital og gjeld		79 551 865	77 626 092

Tromsø, 07.02.2025

Styret i Nyheim Bolig AS


Kjetil Emil Olsen
styremedlem


John Giæver
styremedlem


Jens Arne Johnsen
styreleder


Øystein Bålteskard
styremedlem


Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	30 000	11 233 537	0	11 263 537
Årsresultat		-176 844		-176 844
Kapitalutvidelse ved konvertering av gjeld	2 000 000			2 000 000
Utvidet resultat for året				-
Egenkapital pr 31.12.24	2 030 000	11 056 693	0	13 086 693

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-227	-285
Ordinære avskrivninger	0	0
Tap ved salg aksjer	0	0
Inntektsførte, ikke betalte renter	-3 265	-3 157
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 303	3 172
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	0	-38
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-189	-308
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
Innbetaling lån fra konsernselskap	2 550	2 400
Utbetaling lån til konsernselskap	-2 400	-3 870
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	150	-1 470
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-113
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-113
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-39	-1 891
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	47	1 938
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember	8	47



Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Bolig ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 7. februar 2025.

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 regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel 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.

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 kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen 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 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig heller ikke pliktig til å etablere tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	83 719	100 101
Andre tjenester	14 250	51 653
Sum	97 969	151 754

Mervediavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2024	2023
Regnskap og revisjon	133 909	184 514
Juridisk bistand	5 375	0
Andre driftskostnader	49 832	85 996
Sum andre driftskostnader	189 116	270 510

Note 4 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

	2024	2023
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		
Renteinntekter fra Nyheim Nordbyen AS	810 232	665 350
Renteinntekter fra Nyheim Utleiebolig AS	2 399 045	2 416 663
Renteinntekter fra Nystad Forvaltning AS	55 733	75 348
Sum renteinntekter fra foretak i samme konsern	3 265 010	3 157 361
Rentekostnader til tilknyttet selskap		
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS	1 662 895	1 601 817
Rentekostnad Rivtind AS	551 686	0
Rentekostnad Peab Eiendomsutvikling Nord AS	1 088 036	1 569 754
Sum rentekostnader til tilknyttet selskap	3 302 617	3 171 571



Note 5 - Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-49 879	-62 639
Skattekostnad ordinært resultat	-49 879	-62 639
Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-226 723	-284 720
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-226 723	-284 720
Anvendt fremførbart underskudd		
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	-226 723	-284 720
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler inkl. goodwill	0	0
Utestående fordringer	0	0
Balanseførte leieavtaler	0	0
Underskudd til fremføring	-542 344	-315 621
Netto midlertidige forskjeller	-542 344	-315 621
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	-542 344	-315 621
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	-119 316	-69 437
Avstemning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-226 723	-284 720
Skatt beregnet til 22%	-49 879	-62 639
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skattemessig fradrag stiftelsekostnader ikke medtatt resultat	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	0
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Skattekostnad i årsregnskapet	-49 879	-62 639

Note 6 - Investering i datterselskaper

Oversikt over datterselskaper pr 31.12.24:

Selskap	Anskaffelses			Resultat		Bokført verdi	
	år	Kontor	Eierandel	2024	EK pr 31.12	pr 31.12	
Nyheim Utleiebolig AS	2021	Tromsø	100 %	11 204 517	42 606 120	10 768 537	
Nyheim Forvaltning AS	2021	Tromsø	100 %	-483 502	30 000	30 000	
Nyheim Nordbyen AS	2021	Tromsø	100 %	3 034 808	11 206 157	50 000	
Nystad Forvaltning AS	2022	Tromsø	100 %	186 692	375 131	1 300 000	
						12 148 537	

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.



Note 7 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap

<i>Lån til foretak i samme konsern</i>	2024	2023
Nyheim Nordbyen AS	17 773 757	14 843 525
Nyheim Utleiebolig AS	48 171 539	48 172 494
Nystad Fovaltning AS	1 051 081	2 345 348
Nyheim Forvaltning	280 000	0
Sum	67 276 377	65 361 367

Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt

	67 276 377	65 361 367
--	------------	------------

<i>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2024	2023
Nyheim Forvaltning AS	0	0
Nystad Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	0	1 200 000
Sum	0	1 200 000

<i>Langsiktig gjeld til eiere</i>	2024	2023
Napoleon Eiendom AS	33 573 467	32 910 572
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	0	32 251 983
Rivtind AS	32 891 705	0
Sum	66 465 172	65 162 555

Lansiktig gjeld til eiere som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

	0	0
--	---	---

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

Note 8 - Bankinnskudd

Likvide midler	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	7 635	46 751
Sum likvide midler	7 635	46 751

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	20,30	2 030 000
Sum	100 000		2 030 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

Selskapets aksjonærer:	Ordinære		
	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
Rivtind AS	50 000	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %