



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 715 449	4 453 668
Verdiøkning investeringseiendommer	3	8 500 000	6 500 000
Sum inntekter		13 215 449	10 953 668
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	1 554 172	2 059 550
Sum kostnader		1 554 172	2 059 550
Driftsresultat		11 661 278	8 894 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	386	525
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	15	-213 547	245 672
Sum finansinntekter		-213 161	246 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 185 882	810 232
Annen rentekostnad	6, 15	3 506 686	4 374 303
Annen finanskostnad	6		65 000
Sum finanskostnader		4 692 568	5 249 535
Netto finans		-4 905 729	-5 003 338
Resultat før skattekostnad		6 755 549	3 890 780
Skattekostnad på resultat	7	1 486 220	855 972
Årsresultat		5 269 329	3 034 808
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 269 329	3 034 808
Totalresultat		5 269 329	3 034 808
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		6 630 000	5 070 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap		-1 360 671	-2 035 192
Sum overføringer og disponeringer		5 269 329	3 034 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringsseiendom	1, 3, 13	103 000 000	94 500 000
Sum varige driftsmidler		103 000 000	94 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Finansielle derivater	15	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852
Sum anleggsmidler		103 041 530	94 770 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	223 228	171 764
Andre kortsiktige fordringer	9	637 980	25 160
Sum fordringer		861 208	196 924
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	376 442	200 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 442	200 324
Sum omløpsmidler		1 237 650	397 249
SUM EIENDELER		104 279 180	95 168 101

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		22 033 621	15 403 621
Udekket tap		5 119 777	4 227 464
Sum opptjent egenkapital		16 913 844	11 176 157
Sum egenkapital		16 943 844	11 206 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 770 571	3 152 250
Andre avsetninger for forpliktelser	12	397 669	385 018
Sum avsetninger for forpliktelser		5 168 240	3 537 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16		62 300 000
Langsiktig konserngjeld	8	82 144 124	17 773 757
Sum annen langsiktig gjeld		82 144 124	80 073 757
Sum langsiktig gjeld		87 312 364	83 611 025
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 972	8 788
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	14		342 131
Sum kortsiktig gjeld		22 972	350 919
Sum gjeld		87 335 336	83 961 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 279 180	95 168 101



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 313562

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.02.2026



Organisasjonsnr: 827 966 282
NYHEIM NORDBYEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 715 449	4 453 668
Verdiøkning investeringseiendommer	3	8 500 000	6 500 000
Sum inntekter		13 215 449	10 953 668
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4, 5	1 554 172	2 059 550
Sum kostnader		1 554 172	2 059 550
Driftsresultat		11 661 278	8 894 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	386	525
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	15	-213 547	245 672
Sum finansinntekter		-213 161	246 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 185 882	810 232
Annen rentekostnad	6, 15	3 506 686	4 374 303
Annen finanskostnad	6		65 000
Sum finanskostnader		4 692 568	5 249 535
Netto finans		-4 905 729	-5 003 338
Resultat før skattekostnad		6 755 549	3 890 780
Skattekostnad på resultat	7	1 486 220	855 972
Årsresultat		5 269 329	3 034 808
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 269 329	3 034 808
Totalresultat		5 269 329	3 034 808
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		6 630 000	5 070 000
Udekket tap		-1 360 671	-2 035 192
Sum overføringer og disponeringer		5 269 329	3 034 808



Organisasjonsnr: 827 966 282
NYHEIM NORDBYEN AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	1, 3, 13	103 000 000	94 500 000
Sum varige driftsmidler		103 000 000	94 500 000

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8		
Finansielle derivater	15	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852

Sum anleggsmidler		103 041 530	94 770 852
--------------------------	--	--------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	223 228	171 764
Andre kortsiktige fordringer	9	637 980	25 160
Sum fordringer		861 208	196 924

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	376 442	200 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 442	200 324

Sum omløpsmidler		1 237 650	397 249
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		104 279 180	95 168 101
----------------------	--	--------------------	-------------------

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		22 033 621	15 403 621
--------------------------------	--	------------	------------



Udekket tap		5 119 777	4 227 464
Sum opptjent egenkapital		16 913 844	11 176 157
Sum egenkapital		16 943 844	11 206 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 770 571	3 152 250
Andre avsetninger for forpliktelse	12	397 669	385 018
Sum avsetninger for forpliktelse		5 168 240	3 537 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16		62 300 000
Langsiktig konserngjeld	8	82 144 124	17 773 757
Sum annen langsiktig gjeld		82 144 124	80 073 757
Sum langsiktig gjeld		87 312 364	83 611 025
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 972	8 788
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	14		342 131
Sum kortsiktig gjeld		22 972	350 919
Sum gjeld		87 335 336	83 961 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 279 180	95 168 101



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.



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge Rago AS
Sjøgata 8
9008 Tromsø

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 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 12. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 14:20:50 UTC+01:00

Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

 **bankID**

NO BankID - 8ff07157-b773-4cd3-a9e0-6d5923a758f0



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



BankID Signing
Svein Sivertsen
2026-02-12



BankID Signing
Kjetil Emil Olsen
2026-02-12



BankID Signing
Fredrik Lunde Michalsen
2026-02-12



BankID Signing
Øystein Balteskard
2026-02-12



BankID Signing
Jens Arne Johnsen
2026-02-12

Nyheim Nordbyen AS

Årsregnskap 2025



Resultatregnskap

Nyheim Nordbyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt	2	4 715 449	4 453 668
Verdøkning investeringseiendommer	3	8 500 000	6 500 000
Sum driftsinntekter		13 215 449	10 953 668
Annen driftskostnad	4, 5	1 554 172	2 059 550
Sum driftskostnader		1 554 172	2 059 550
Driftsresultat		11 661 278	8 894 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	386	525
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	15	-213 547	245 672
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 185 882	810 232
Annen rentekostnad	6, 15	3 506 686	4 374 303
Annen finanskostnad	6	0	65 000
Resultat av finansposter		-4 905 729	-5 003 338
Resultat før skattekostnad		6 755 549	3 890 780
Skattekostnad på resultat	7	1 486 220	855 972
Resultat		5 269 329	3 034 808
Årsresultat		5 269 329	3 034 808
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		5 269 329	3 034 808
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		6 630 000	5 070 000
Overført til udekket tap		1 360 671	2 035 192
Sum overføringer		5 269 329	3 034 808



Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1, 3, 13	103 000 000	94 500 000
Sum varige driftsmidler		103 000 000	94 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	15	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852
Sum anleggsmidler		103 041 530	94 770 852
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	223 228	171 764
Andre kortsiktige fordringer	9	637 980	25 160
Sum fordringer		861 208	196 924
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	376 442	200 324
Sum omløpsmidler		1 237 650	397 249
Sum eiendeler		104 279 180	95 168 101



Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		22 033 621	15 403 621
Udekket tap		-5 119 777	-4 227 464
Sum opptjent egenkapital		16 913 844	11 176 157
Sum egenkapital		16 943 844	11 206 157
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	4 770 571	3 152 250
Andre avsetninger for forpliktelser	12	397 669	385 018
Sum avsetning for forpliktelser		5 168 240	3 537 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16	0	62 300 000
Langsiktig konserngjeld	8	82 144 124	17 773 757
Sum annen langsiktig gjeld		82 144 124	80 073 757
Leverandørgjeld		22 972	8 788
Annen kortsiktig gjeld	14	0	342 131
Sum kortsiktig gjeld		22 972	350 919
Sum gjeld		87 335 336	83 961 944
Sum egenkapital og gjeld		104 279 180	95 168 101

Tromsø, 12.02.2026
Styret i Nyheim Nordbyen AS

Kjetil Emil Olsen
styremedlem

Jens Arne Johnsen
styreleder

Øystein Balteskard
styremedlem

Svein Sivertsen
styremedlem

Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for		Sum egenkapital
			urealiserte gevinster	Udekket tap	
Egenkapital pr 31.12.24	30 000	0	15 403 621	-4 227 464	11 206 157
Årsresultat			6 630 000	-1 360 671	5 269 329
Mottatt konsernbidrag				468 359	468 359
Utvidet resultat for året				-	-
Egenkapital pr 31.12.25	30 000	0	22 033 621	-5 119 777	16 943 844

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	6 756	3 891
Verdiendring derivat (swapavtale)	214	-246
Verdiendring investeringseiendom	-8 500	-6 500
Kostnadsførte, ikke betalte renter	844	979
Endring i kundefordringer	-51	112
Endring i leverandørgjeld	14	-5
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	47	96
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-677	-1 673
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	978	2 120
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-125	-342
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Innbetaling av aksjekapital stiftelse	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	853	1 778
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	176	103
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	200	97
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember	376	200



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 2025 ble vedtatt i styremøte den 12. februar 2026.

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, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

Leieinntekter fra investerings eiendommer 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 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, 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 selskapet. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere i Newsec Advisory som har bred erfaring knyttet til verdsettelse av eiendommer i Norge. Se ytterligere beskrivelse i note 3.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom 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.

Finansielle instrumenter – Swapavtale

Selskapet 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.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelse 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.

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

Forpliktelse 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 reverseeres til et beløp som maksimalt tilsvarende 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 kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpoppstillingen 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

	2025	2024
Virksomhetsområde		
Leieinntekter Erik Vangbergsgate 5	4 715 449	4 453 668
Sum salgsinntekter	4 715 449	4 453 668

Note 3 - Investerings eiendom

	2025	2024
Inngående balanse 1.1	94 500 000	88 000 000
Tilgang ved kjøp	0	0
Avgang		
Verdiendring som er resultatført	8 500 000	6 500 000
Utgående balanse pr 31.12	103 000 000	94 500 000

	2025	2024
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	28 248 233	19 748 233

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2025

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-5 956 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	6 749 000

Metode for verdsettelse

Newsec Advisory har bistått Nyheim Nordbyen 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	81 112	63 219
Andre tjenester	0	0
Sum	81 112	63 219

Opgitt honorar til revisor er inklusive mva.

Note 5 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2025	2024
Eiendomsskatt	81 063	78 586
Forsikring	57 785	50 800
Vann, avløp og renovasjon	107 049	205 402
Reparasjon og vedlikehold eiendom	38 974	63 807
Forvaltning	466 860	569 088
Management fee	0	152 832
Drift	32 750	28 872
Renhold	101 091	91 764
Internett boliger	76 886	88 327
Annen kostnad boliger	380 782	496 184
Regnskap og revisjon	166 985	147 075
Tap på fordringer	0	44 904
Annen driftskostnad	43 947	41 909
Sum andre driftskostnader	1 554 172	2 059 550

Note 6 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter	2025	2024
Annen renteinntekt	386	525
Sum finansinntekter	386	525
Finanskostnader	2025	2024
Rentekostnader bank	3 742 101	4 399 483
Renter swapavtale	-235 415	-25 180
Rentekostnader konsernselskap	1 185 882	810 232
Etableringsgebyr opptak lån		65 000
Sum finanskostnader	4 692 568	5 249 535



Note 7 - Skattekostnad		
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	1 486 220	855 972
Skattekostnad ordinært resultat	1 486 220	855 972
Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	6 755 549	3 890 780
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 384 003	-6 911 487
	-1 628 454	-3 020 707
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	600 460	0
Årets skattegrunnlag	-1 027 994	-3 020 707
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2025	2024
Driftsmidler inkl. goodwill	28 998 016	20 385 508
Swapavtale	41 530	270 852
Kundefordringer	4 373	3 556
Underskudd til fremføring	-7 359 503	-6 331 508
Netto midlertidige forskjeller	21 684 416	14 328 408
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	21 684 416	14 328 408
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	4 770 571	3 152 250
Avstemning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat før skatt	6 755 549	3 890 780
Skatt beregnet til 22%	1 486 220	855 972
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skatt på Ikke fradragsberettide kostnader	0	0
Ikke skattepliktig inntekt	0	0
Skattekostnad i årsregnskap	1 486 220	855 972



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

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2025	2024
Nyheim Utleiebolig AS	63 311 494	0
Nyheim Bolig AS	18 832 630	17 773 757
Sum	82 144 124	17 773 757

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

Konstaterte tap på kundeofdringer har i 2025 vært på kr 0 (kr 44 904 i 2024).

Kundefordringer	2025	2024
Pålydende verdi kundefordringer	223 228	171 764
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
Bokført verdi på kundefordringer	223 228	171 764

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Forskuddsbetalte kostnader	37 521	25 160
Fordring konsernbidrag Nyheim Utleiebolig	600 460	0
Sum kortsiktige fordringer	637 980	25 160

Note 10 - Bankinnskudd

Likvide midler	2025	2024
Bundne skattetrekkmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	376 442	200 324
Sum likvide midler	376 442	200 324

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

Morselskap	Ordinære aksjer	Eierandel	Stermeandel
Nyheim Bolig AS	3 000	100 %	100 %



Note 12 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 397 669 vedrører husleie januar 2026 som er fakturert i desember 2025.

Note 13 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2025	2024	Gjennomsnittlig
			rente 2025
Lån DNB	0	62 300 000	6,47 %
Sum gjeld kredittinstitusjoner	0	62 300 000	

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Selskapets tidligere banklån på 62,3 MNOK er i løpet av året gjort opp som ledd i en refinansiering i konsernet. Refinansieringen er gjennomført gjennom ny bankfinansiering i annet konsernselskap.

Nyheim Nordbyen har per balansedag ingen bankgjeld. Selskapets eiendommer er imidlertid fortsatt stilt som pant for konsernets bankfinansiering.

Pantsatte eiendeler

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2025	2024
Leiligheter inkl. tomter og parkering Erik Vangbergsgate 5	103 000 000	94 500 000
Sum	103 000 000	94 500 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2025	2024
Påløpte renter	0	342 131
Neste års avdrag lån	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	0	342 131

Note 15 - Derivater

Selskapet inngikk i desember 2024 en swapavtale for å redusere renterisiko knyttet til lån i DNB. Avtalen dekket 50 % av lånesaldoen på lån i DNB, med en nominell størrelse på 31,15 MNOK. Selv om lånet i DnB er gjort opp løper fortsatt swapavtalen.

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 (2025)	-213 547
Opptjente, ikke betalte renter (2025)	9 405

Verdiendringen i 2025 på NOK 213 547 er kostnadsført i regnskapet, da avtalen vurderes til virkelig verdi i henhold til IFRS 9. Opptjente renter på NOK 9 405 er bokført som en reduksjon av rentekostnader i resultatregnskapet.

I balansen er markedsverdien av swapavtalen bokført til NOK 41 530, som inkluderer både virkelig verdi og opptjente renter.



Note 16 - 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. Selv om selskapet har hatt lave tap på leiekraav de siste år, ble det i 2024 registrert et tap på kr 44 904. Tapet gjelder en enkelt leietaker og må ses på som et unntak, og det er ingen tegn for øvrig til at leietakere betaler senere enn tidligere.

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 leieetterspørrel 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. I forbindelse med refinansiering i konsernet i 2025 ligger all bankgjeld nå i Nyheim Utleiebolig AS. Nyheim Nordbyen har kun gjeld til konsernselskap og renterisiko anses derfor å være begrenset.