



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 001 151
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDLYSBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Løkkeveien 19 9510 ALTA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jonas Aalstad Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.08.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Annen driftsinntekt		3 583 128	3 685 677
Sum inntekter		3 583 128	3 685 677
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 082 861	5 110 011
Annen driftskostnad	1	2 838 329	2 206 491
Sum kostnader		8 921 190	7 316 502
Driftsresultat		-5 338 062	-3 630 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		998 208	1 125 432
Annen renteinntekt	7	8 751 884	8 411 455
Annen finansinntekt		370 000	
Sum finansinntekter		10 120 092	9 536 887
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			2 900 000
Annen rentekostnad		7 628 620	7 574 565
Annen finanskostnad		278	1 247 021
Sum finanskostnader		7 628 897	11 721 585
Netto finans		2 491 195	-2 184 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 846 868	-5 815 523
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-667 276	-228 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 179 592	-5 586 742
Årsresultat	4	-2 179 592	-5 586 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 179 592	-5 586 742
Totalresultat		-2 179 592	-5 586 742



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 835 000
Udekket tap		-2 179 592	-26 421 742
Sum overføringer og disponeringer		-2 179 592	-5 586 742



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 017 367	350 091
Sum immaterielle eiendeler		1 017 367	350 091
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6	227 612 588	67 877 456
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	208 894 441	167 884 521
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 787 033	1 037 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	300 000	
Sum finansielle anleggsmidler		443 594 062	236 799 477
Sum anleggsmidler		444 611 429	237 149 568
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	688	76 013
Andre kortsiktige fordringer	6	250 000	
Konsernfordringer	6, 7	998 208	3 056 432
Sum fordringer		1 248 896	3 132 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	21 482 965	284 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 482 965	284 008
Sum omløpsmidler		22 731 861	3 416 453
SUM EIENDELER		467 343 289	240 566 021

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 471 694	6 184 855
Sum opptjent egenkapital		-1 471 694	-6 184 855
Sum egenkapital	4	160 840 553	23 010 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	257 465 000	215 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		257 465 000	215 000 000
Sum langsiktig gjeld		257 465 000	215 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			937
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		346 735	239 762
Kortsiktig konserngjeld	7	118 750	1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		48 572 252	435 177
Sum kortsiktig gjeld		49 037 737	2 555 876
Sum gjeld		306 502 737	217 555 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 343 289	240 566 021



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Leieinntekt		25 139 409	22 133 821
Annen driftsinntekt			17 217 000
Sum inntekter		25 139 409	39 350 821
Kostnader			
Varekostnad			12 559 665
Lønnskostnad	8	5 419 649	5 110 011
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	1	17 121 701	14 255 230
Direkte eiendomskostnader			
Annen driftskostnad	8	7 186 448	4 111 122
Sum kostnader		29 727 798	36 036 028
Driftsresultat		-4 588 389	3 314 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap	9	333 509	-2 888 004
Annen renteinntekt		107 534	439
Annen finansinntekt		417 479	81 060
Sum finansinntekter		858 521	-2 806 505
Annen rentekostnad		7 832 063	7 615 110
Annen finanskostnad		278	
Sum finanskostnader		7 832 341	7 615 110
Netto finans		-6 973 820	-10 421 615
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 562 209	-7 106 822
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-3 388 983	-517 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 173 226	-6 589 066
Årsresultat		-8 173 226	-6 589 066
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 173 226	-6 589 066



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-8 173 226	-6 589 066
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		590 438	
Ordinært utbytte			20 835 000
Udekket tap		-8 763 664	-27 424 066
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	5	-8 173 226	-6 589 066



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	487 046 572	223 664 888
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	683 530	229 656
Sum varige driftsmidler		487 730 102	223 894 544
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 10		2 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	7 039 915	956 873
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		300 000	
Investeringer i aksjer og andeler	2	30 000	30 000
Andre langsiktige fordringer	3	2 500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		9 869 915	3 486 873
Sum anleggsmidler		497 600 017	227 381 417
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	672 751	6 315 295
Andre kortsiktige fordringer		2 906 659	26 830
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		3 579 410	6 342 126
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	39 049 664	739 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 049 664	739 803
Sum omløpsmidler		42 629 074	7 081 929
SUM EIENDELER		540 229 090	234 463 347



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 000 000	1 000 000
Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		590 438	
Annen egenkapital			
Udekket tap		24 978 669	23 338 598
Sum opptjent egenkapital		-24 388 231	-23 338 598
Minoritetsinteresser		15 572 126	
Sum egenkapital	5	153 496 142	5 856 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	54 143 958	9 576 565
Sum avsetninger for forpliktelser		54 143 958	9 576 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	278 910 176	215 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 049 999	
Sum annen langsiktig gjeld		279 960 175	215 000 000
Sum langsiktig gjeld		334 104 133	224 576 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		1 322 153	748 491
Betalbar skatt	7	519 476	
Skyldig offentlige avgifter		998 110	516 396
Kortsiktig konserngjeld	10		1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		49 789 076	885 493



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		52 628 815	4 030 380
Sum gjeld		386 732 948	228 606 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 229 090	234 463 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 914906

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 001 151
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLYSBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Løkkeveien 19
9510 ALTA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Aalstad Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.08.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.09.2022



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Annen driftsinntekt		3 583 128	3 685 677
Sum inntekter		3 583 128	3 685 677
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 082 861	5 110 011
Annen driftskostnad	1	2 838 329	2 206 491
Sum kostnader		8 921 190	7 316 502
Driftsresultat		-5 338 062	-3 630 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		998 208	1 125 432
Annen renteinntekt	7	8 751 884	8 411 455
Annen finansinntekt		370 000	
Sum finansinntekter		10 120 092	9 536 887
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			2 900 000
Annen rentekostnad		7 628 620	7 574 565
Annen finanskostnad		278	1 247 021
Sum finanskostnader		7 628 897	11 721 585
Netto finans		2 491 195	-2 184 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 846 868	-5 815 523
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-667 276	-228 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 179 592	-5 586 742
Årsresultat	4	-2 179 592	-5 586 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 179 592	-5 586 742
Totalresultat		-2 179 592	-5 586 742
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 835 000
Udekket tap		-2 179 592	-26 421 742
Sum overføringer og disponeringer		-2 179 592	-5 586 742





Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 017 367	350 091
Sum immaterielle eiendeler		1 017 367	350 091

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5, 6	227 612 588	67 877 456
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	208 894 441	167 884 521
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 787 033	1 037 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	300 000	
Sum finansielle anleggsmidler		443 594 062	236 799 477

Sum anleggsmidler		444 611 429	237 149 568
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	688	76 013
Andre kortsiktige fordringer	6	250 000	
Konsernfordringer	6, 7	998 208	3 056 432
Sum fordringer		1 248 896	3 132 445

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	21 482 965	284 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 482 965	284 008

Sum omløpsmidler		22 731 861	3 416 453
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		467 343 289	240 566 021
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	2 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	2		



Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 471 694	6 184 855
Sum opptjent egenkapital		-1 471 694	-6 184 855
Sum egenkapital	4	160 840 553	23 010 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	257 465 000	215 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		257 465 000	215 000 000
Sum langsiktig gjeld		257 465 000	215 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			937
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		346 735	239 762
Kortsiktig konserngjeld	7	118 750	1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		48 572 252	435 177
Sum kortsiktig gjeld		49 037 737	2 555 876
Sum gjeld		306 502 737	217 555 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 343 289	240 566 021



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Leieinntekt		25 139 409	22 133 821
Annen driftsinntekt			17 217 000
Sum inntekter		25 139 409	39 350 821
Kostnader			
Varekostnad			12 559 665
Lønnskostnad	8	5 419 649	5 110 011
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	1	17 121 701	14 255 230
Direkte eiendomskostnader			
Annen driftskostnad	8	7 186 448	4 111 122
Sum kostnader		29 727 798	36 036 028
Driftsresultat		-4 588 389	3 314 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap	9	333 509	-2 888 004
Annen renteinntekt		107 534	439
Annen finansinntekt		417 479	81 060
Sum finansinntekter		858 521	-2 806 505
Annen rentekostnad		7 832 063	7 615 110
Annen finanskostnad		278	
Sum finanskostnader		7 832 341	7 615 110
Netto finans		-6 973 820	-10 421 615
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-3 388 983	-517 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 173 226	-6 589 066
Årsresultat		-8 173 226	-6 589 066
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 173 226	-6 589 066
Totalresultat		-8 173 226	-6 589 066
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		590 438	
Ordinært utbytte			20 835 000
Udekket tap		-8 763 664	-27 424 066
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	5	-8 173 226	-6 589 066



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	1, 3	487 046 572	223 664 888
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	1, 3	683 530	229 656
Sum varige driftsmidler			
		487 730 102	223 894 544
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	3, 10		2 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	9	7 039 915	956 873
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		300 000	
Investeringer i aksjer og andeler			
	2	30 000	30 000
Andre langsiktige fordringer			
	3	2 500 000	
Sum finansielle anleggsmidler			
		9 869 915	3 486 873
Sum anleggsmidler			
		497 600 017	227 381 417
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	3	672 751	6 315 295
Andre kortsiktige fordringer			
		2 906 659	26 830
Konsernfordringer			
	10		
Sum fordringer			
		3 579 410	6 342 126
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	4	39 049 664	739 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		39 049 664	739 803
Sum omløpsmidler			
		42 629 074	7 081 929
SUM EIENDELER			
		540 229 090	234 463 347



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	2 000 000	1 000 000
Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		590 438	
Annen egenkapital			
Udekket tap		24 978 669	23 338 598
Sum opptjent egenkapital		-24 388 231	-23 338 598

Minoritetsinteresser

15 572 126

Sum egenkapital 5 **153 496 142** **5 856 402**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	54 143 958	9 576 565
Sum avsetninger for forpliktelser		54 143 958	9 576 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	278 910 176	215 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 049 999	
Sum annen langsiktig gjeld		279 960 175	215 000 000

Sum langsiktig gjeld **334 104 133** **224 576 565**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		1 322 153	748 491
Betalbar skatt	7	519 476	
Skyldig offentlige avgifter		998 110	516 396
Kortsiktig konserngjeld	10		1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		49 789 076	885 493
Sum kortsiktig gjeld		52 628 815	4 030 380

Sum gjeld **386 732 948** **228 606 945**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **540 229 090** **234 463 347**



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



KPMG AS
Sentrumparken 4
Postboks 1280
9505 Alta

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 78 44 63 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordlysbyen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordlysbyen Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnrøkket: 83SQY-03EOE-FX7IA-5MAIK-MJJ4A-4ALHI



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Alta, 29. august 2022
KPMG AS

Sissel Johnsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sissel Johnsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-356433

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-08-29 09:05:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 83SQY-03EOE-FX7IA-5MAIK-MJ4A-4ALHI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 919 001 151



Resultatregnskap

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		25 139 409	22 133 821
Annen driftsinntekt		0	17 217 000
Sum driftsinntekter		25 139 409	39 350 821
Varekostnad		0	12 559 665
Lønnskostnad	8	5 419 649	5 110 011
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	1	17 121 701	14 255 230
Annen driftskostnad	8	7 186 448	4 111 122
Sum driftskostnader		29 727 798	36 036 028
Driftsresultat		-4 588 389	3 314 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap	9	333 509	-2 888 004
Annen renteinntekt		107 534	439
Annen finansinntekt		417 479	81 060
Annen rentekostnad		7 832 063	7 615 110
Annen finanskostnad		278	0
Resultat av finansposter		-6 973 820	-10 421 615
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 562 209	-7 106 822
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-3 388 983	-517 756
Årsresultat		-8 173 226	-6 589 066
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		590 438	0
Tilleggsutbytte		0	20 835 000
Overført til udekket tap		-8 763 664	-27 424 066
Sum disponert	5	-8 173 226	-6 589 066



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	487 046 572	223 664 888
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	683 530	229 656
Sum varige driftsmidler		487 730 102	223 894 544
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 10	0	2 500 000
Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap	9	7 039 915	956 873
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		300 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	2	30 000	30 000
Andre langsiktige fordringer	3	2 500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		9 869 915	3 486 873
Sum anleggsmidler		497 600 017	227 381 417
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	672 751	6 315 295
Andre kortsiktige fordringer		2 906 659	26 830
Sum fordringer		3 579 410	6 342 126
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	39 049 664	739 803
Sum omløpsmidler		42 629 074	7 081 929
Sum eiendeler		540 229 090	234 463 347



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 000 000	1 000 000
Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	0
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		590 438	0
Udekket tap		-24 978 669	-23 338 598
Sum opptjent egenkapital		-24 388 231	-23 338 598
Minoritetsinteresser		15 572 126	0
Sum egenkapital	5	153 496 142	5 856 402
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	54 143 958	9 576 565
Sum avsetning for forpliktelser		54 143 958	9 576 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	278 910 176	215 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 049 999	0
Sum annen langsiktig gjeld		279 960 175	215 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 322 153	748 491
Betalbar skatt	7	519 476	0
Skyldig offentlige avgifter		998 110	516 396
Konserngjeld	10	0	1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		49 789 076	885 493
Sum kortsiktig gjeld		52 628 815	4 030 380
Sum gjeld		386 732 948	228 606 945
Sum egenkapital og gjeld		540 229 090	234 463 347

Alta, 26.08.2022

Styret i Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Jonas Haugen
styrelederAndreas S. Oulie
styremedlemArve Regland
styremedlem



Nordlysbyen Eiendom AS – konsern

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Følgende selskap inngår i konsernet per 31.12.2021:

Morselskap:

Nordlysbyen Eiendom AS

Datterselskap:

Nordlys Industribygg AS
Markveien-48 AS
Løkkeveien 19 AS
Løkkeveien 33 AS
Løkkeveien 41-45 AS
Labyrinten 1 AS
Park Eiendom AS
Meieriveien 2 AS
Meieriveien 3 AS
Nordlysbyen Eiendom Utvikling AS
4 A Eiendom AS
Skogmo Boliger AS
Partner Eiendom Alta AS
Byporten Eiendom AS
Byporten Alta AS
Apotekgården Alta AS
B8 Eiendom AS
B8 Bolig AS
B8 Næring AS
Altaelva Eiendom AS

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.



Nordlysbyen Eiendom AS – konsern

Noter til regnskapet for 2021

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Aksjer i felleskontrollert og tilknyttet selskap

Investeringer med 50 % eie av stemmeberettiget kapital og lik innflytelse som medinvestor defineres som felleskontrollert selskap. Investeringer med mellom 20 % og 50 % eie av stemmeberettiget kapital defineres som tilknyttet selskap. Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bruk av egenkapitalmetoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter. Eventuelle akkumulerte negative resultatandeler utover en bokført verdi kr 0 av investeringen regnskapsføres ikke.

Inntekter

Driftsinntektene består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når de er opptjent. Felleskostnader som belastes leietakerne presenteres netto. Direkte eiendomskostnader er et uttrykk for direkte kostnader knyttet til eiendommene som ikke er belastet leietakerne.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til tilpasning og testing av eiendelen.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Utgifter til leide (leasede) driftsmidler kostnadsføres løpende som andre driftskostnader.



Nordlysbyen Eiendom AS – konsern

Noter til regnskapet for 2021

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Varer

Varer består av byggeprosjekter under utvikling med hensikt om senere salg og er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og konsernet har etablert innskuddsordning som tilfredsstillende lovkravene.

Konsernets pensjonsordning er en innskuddsbasert ordning. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at pensjonspremien er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i takt med mottatte premiekrav.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen til nominelt beløp.



Nordlysbyen Eiendom AS – konsern

Noter til regnskapet for 2021

Sikring

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre renterisiko. Rentebytteavtaler bokføres som regnskapsmessig sikring.



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger, tomter og anl.		Tekniske installasjoner	Driftsløsøre	Sum
	under utv.				
Anskaffelseskost 01.01.	306 131 441	12 236 794	947 095	319 315 330	
Tilgang	239 476 817	42 228 784	380 195	282 085 796	
Avgang	0	0	28 000	28 000	
Anskaffelseskost 31.12.	545 608 258	54 465 578	1 299 290	601 373 126	
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	105 834 012	7 193 252	615 760	113 643 024	
Balanseført verdi 31.12.	439 774 246	47 272 326	683 530	487 730 102	
Årets avskrivninger	14 262 147	2 592 210	267 344	17 121 701	
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	

Forventet økonomisk levetid	30-50 år	10-20 år	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær
Tomter og anlegg under utvikling avskrives ikke.			

Note 2 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Furua Barnehage AS	2,70 %	25 000
Nordlysbadet AS	0,02 %	5 000
Balanseført verdi 31.12.		30 000

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 3 Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	672 751	6 315 295
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	672 751	6 315 295

Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	0	2 500 000
Lån til tilknyttet selskap	300 000	0
Sum	300 000	2 500 000

Lån til foretak i samme konsern vedrører fisjonsfordring mot Lyngen Tank AS, et heleid selskap av Innopro AS. Selskapet inngår ikke i konsernet fra 2021.



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til regnskapet for 2021

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 586 140	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	3 586 140	0

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant	278 910 176	215 000 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Varige driftsmidler	487 046 572	223 664 888
Varelager	0	0
Kundefordringer	672 751	6 315 295
Sum	487 719 323	229 980 183

Note 4 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2021	2020
Skattetrekksmidler	341 605	227 287

Trekkrettigheter	2021	2020
Ubenyttet kassekreditt	0	0

Note 5 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Udekket tap	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 1.1.2021	1 000 000	28 195 000	0	0	-23 338 598	0	5 856 401
Emisjon 01.07.2021	1 000 000	118 800 000	0	0	0	0	119 800 000
Emisjon 21.12.2021 *)	0	0	20 210 000	0	0	0	20 210 000
Allokert merverdi ifm oppkjøp	0	0	0	0	0	15 572 126	15 572 126
Årets resultat	0	0	0	590 438	-8 763 664	0	-8 173 226
Nettoføring udekket tap	0	-6 892 753	0	0	6 892 753	0	0
Andre endringer	0	0	0	0	230 839	0	230 839
Egenkapital 31.12.2021	2 000 000	140 102 247	20 210 000	590 438	-24 978 669	15 572 126	153 496 142

*) Emisjon vedtatt 21.12.2021 er registrert i Foretaksregisteret 01.04.2022, og kr 20 210 000 vil i 2022 bli allokert med kr 10 000 til aksjekapital og kr 20 200 000 til overkurs.



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 2 000 000 består av 2 000 aksjer á kr 1 000 i morselskapet Nordlysbyen Eiendom AS.

Øversikt over aksjonærene i morselskapet Nordlysbyen Eiendom AS 31.12.

	Antall	Eierandel
Innopro AS	1 005	50 %
Fredensborg AS	1 005	50 %
Totalt antall aksjer	2 010	100 %

Det foreligger bare en aksjeklasse, og alle aksjene har like rettigheter.

Jf note 5 er 10 aksjer á kr 1 000 tegnet i desember 2021, men først registrert i Foretaksregisteret i 2022.

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	264 918 983	59 140 787
Fordringer	0	0
Gevinst og tapskonto	1 934 080	1 570 400
Netto midlertidige forskjeller	266 853 063	60 711 187
Underskudd til fremføring	-23 248 218	-17 181 340
Grunnlag for utsatt skatt	243 604 845	43 529 847
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 504 053	0
Utsatt skatt (22 %)	54 143 958	9 576 565

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-11 562 209	-7 106 822
Permanente forskjeller	-497 668	4 753 393
Grunnlag for årets skattekostnad	-12 059 877	-2 353 429
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-12 059 877	-2 353 429
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	44 567 392	-517 756
Endring i utsatt skatt som følge av oppkjøp	-47 956 375	0
Skattekostnad	-3 388 983	-517 756

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
Betalbar skatt oppkjøpt virksomhet	519 476	0
Betalbar skatt i balansen	519 476	0



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	5 068 779	4 962 892
Pensjonskostnader	175 179	72 619
Andre ytelser	175 691	74 500
Sum	5 419 649	5 110 011

Konsernet har sysselsatt 8 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer	Styreleder	Styre- medlemmer
Lønn	1 370 627	50 000

Verken styreleder eller øvrige medlemmer av styret har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	319 282	281 492
Andre tjenester	399 548	393 364
Sum godtgjørelse til revisor	718 830	674 856

(Inkl. andel ikke fradragsberettiget mva)



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap

Selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
Markveien 2 AS	Alta	50 %
E.K. Andersons Vei 10 AS	Alta	50 %
Ren Alta AS	Bergen	50,0 %
Alfheimvegen 1B AS	Alta	45,0 %

Merverdianalyse	Ren Alta AS	Alfheimv. 1B AS	E.K. Andersons Vei 10 AS	Markveien 2 AS
Balanseført egenkapitalandel på kjøpstidspunkt	1 706 500	13 500	1 025 000	17 500
Anskaffelseskost	4 399 533	1 350 000	1 020 000	17 500

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	590 438	-104 595	-152 334	-3 086
Res. andel utover bokført verdi investering kr 0	0	0	0	3 086
Årets resultatandel	590 438	-104 595	-152 334	0

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0	0	956 873	0
Tilgang i perioden	4 399 533	1 350 000	0	0
Avgang i perioden	0	0	0	0
Årets resultatandel	590 438	-104 595	-152 334	0
Av- og nedskrivning merverdi	0	0	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	4 989 971	1 245 405	804 539	0

Akk. negativ res. andel utover bokført 31.12. 0 0 0 -639 033

Note 10 Konsem mellomværende

	2021	2020
Langsiktig fordring Lyngen Tank AS	0	2 500 000
Kortsiktig fordring Innopro AS	0	0
Kortsiktig gjeld Innopro AS	0	1 880 000

Konsem mellomværende består av mellomværende med selskaper i Innopro konsernet. Fra 2021 er ikke disse selskapene en del av Nordlysbyen Eiendom konsernet.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Jonas Aalstad Haugen

49c5ba5a-6936-4ebd-8914-4b4e1fe9fc39 - 2022-08-26 17:02:31 UTC +03:00
BankID - bafe1b14-0811-4eb9-a7de-4ba64a64e246 - NO

Arve Regland

22df5305-1d04-409f-b351-b46037a342a7 - 2022-08-26 20:18:53 UTC +03:00
BankID - 87ca34f6-165e-4bd0-bbf8-85ad18111180 - NO

Andreas Søtvedt Oulie

03ece04a-e3d5-4de4-b161-c3c5c122f835 - 2022-08-27 09:39:57 UTC +03:00
BankID - 254465dd-3d89-4cd8-ae17-a48a4a0e9802 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/911ec7f6-2c99-4a2f-ae1a-b151834fb9b4>

VISMA Sign
www.vismasign.com



Årsregnskap 2021

Nordlysbyen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 001 151



Resultatregnskap

Nordlysbyen Eiendom AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		3 583 128	3 685 677
Sum driftsinntekter		3 583 128	3 685 677
Lønnskostnad	1	6 082 861	5 110 011
Annen driftskostnad	1	2 838 329	2 206 491
Sum driftskostnader		8 921 190	7 316 502
Driftsresultat		-5 338 062	-3 630 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		998 208	1 125 432
Annen renteinntekt	7	8 751 884	8 411 455
Annen finansinntekt		370 000	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	2 900 000
Annen rentekostnad		7 628 620	7 574 565
Annen finanskostnad		278	1 247 021
Resultat av finansposter		2 491 195	-2 184 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 846 868	-5 815 523
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-667 276	-228 781
Ordinært resultat		-2 179 592	-5 586 742
Årsresultat	4	-2 179 592	-5 586 742
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	20 835 000
Overført til udekket tap		2 179 592	26 421 742
Sum overføringer		-2 179 592	-5 586 742

**Balanse****Nordlysbyen Eiendom AS**

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 017 367	350 091
Sum immaterielle eiendeler		1 017 367	350 091
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 6	227 612 588	67 877 456
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	208 894 441	167 884 521
Investeringer i felleskontrollert selskap	5	6 787 033	1 037 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	300 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		443 594 062	236 799 477
Sum anleggsmidler		444 611 429	237 149 568
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	688	76 013
Andre kortsiktige fordringer	6	250 000	0
Konsernfordringer	6, 7	998 208	3 056 432
Sum fordringer		1 248 896	3 132 445
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	21 482 965	284 008
Sum omløpsmidler		22 731 861	3 416 453
Sum eiendeler		467 343 289	240 566 021



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 000 000	1 000 000
Overkurs		140 102 247	28 195 000
Annen innskutt egenkapital		20 210 000	0
Sum innskutt egenkapital		162 312 247	29 195 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 471 694	-6 184 855
Sum opptjent egenkapital		-1 471 694	-6 184 855
Sum egenkapital	4	160 840 553	23 010 145
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	257 465 000	215 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		257 465 000	215 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	937
Skyldig offentlige avgifter		346 735	239 762
Konserngjeld	7	118 750	1 880 000
Annen kortsiktig gjeld		48 572 252	435 177
Sum kortsiktig gjeld		49 037 737	2 555 876
Sum gjeld		306 502 737	217 555 876
Sum egenkapital og gjeld		467 343 289	240 566 021

Alta, 26.08.2022

Styret i Nordlysbyen Eiendom AS

Jonas Aalstad Haugen
Styreleder

Andreas Søtvedt Oulie
Styremedlem

Arve Regland
Styremedlem



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det vil bli foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonspremiene kostnadsføres løpende som lønn, og selskapet har ikke ytterligere forpliktelser utover betalt premie.



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	5 731 991	4 962 892
Pensjonskostnader	175 179	72 619
Andre ytelser	175 691	74 499
Sum	6 082 861	5 110 011

Selskapet har i 2021 sysselsatt 7,5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Styreleder	Styremedlemmer
Lønn	1 370 627	50 000
Sum	1 370 627	50 000

Det er ikke avtaler om bonus, pensjon, etterlønn, overskuddsdeling og liknende mellom selskapet og ledelsen.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar inkl mva for 2021 utgjør kr 129 399. I tillegg kommer honorar for andre tjenester inkl mva med kr 265 481.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordlysbyen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 010	1 000,0	2 010 000
Sum	2 010		2 010 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	1 005	50,0	50,0
Innopro AS	1 005	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	2 010	100,0	100,0

Jf note 4 er 10 aksjer a kr 1 000 tegnet i desember 2021, men først registrert i Foretaksregisteret i 2022.



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-667 276	-228 781
Skattekostnad ordinært resultat	-667 276	-228 781
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 846 868	-5 815 523
Permanente forskjeller	-186 206	4 775 611
Skattepliktig inntekt	-3 033 074	-1 039 912
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-219 606	-247 595
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	219 606	247 595
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 624 394	-1 591 321	3 033 074
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 624 394	-1 591 321	3 033 074
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 017 367	-350 091	667 276

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	28 195 000	0	-6 184 855	23 010 145
Pr 01.01.2021	1 000 000	28 195 000	0	-6 184 855	23 010 145
Årets resultat	0	0	0	-2 179 592	-2 179 592
Nettoføring udekket tap	0	-6 892 753	0	6 892 753	0
Emisjon 01.07.2021	1 000 000	118 800 000	0	0	119 800 000
Emisjon 21.12.2021 *)	0	0	20 210 000	0	20 210 000
Pr 31.12.2021	2 000 000	140 102 247	20 210 000	-1 471 694	160 840 553

*) Emisjon vedtatt 21.12.2021 er registrert i Foretaksregisteret 01.04.2022, og kr 20 210 000 vil i 2022 bli allokert med kr 10 000 til aksjekapital og kr 20 200 000 til overkurs.

Side 7



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021
Markveien-48 AS	Alta	100%	8 352 761	8 352 761	-1 975 392	-514 969
Nordlys Industribygg AS	Alta	100%	15 796 112	15 796 112	1 457 885	783 315
Løkkeveien 19 AS	Alta	100%	11 372 833	11 372 833	-1 950 411	-119 203
Løkkeveien 33 AS	Alta	100%	323 604	323 604	-3 172 652	-1 593 304
Løkkeveien 41-45 AS	Alta	100%	27 263 321	27 263 321	-1 661 806	8 010
Labyrinten 1 AS	Alta	100%	286 904	286 904	-1 810 167	-408 913
Park Eiendom AS	Alta	100%	63 958 053	63 958 053	-4 988 574	-1 894 471
Meieriveien 2 AS	Alta	100%	30 000	30 000	-190 082	-214 512
Meieriveien 3 AS	Alta	100%	30 000	30 000	-149 723	-173 916
Nordlysbyen E. U. AS	Alta	100%	30 000	30 000	7 430	-17 000
4 A Eiendom AS	Alta	100%	5 633 000	5 633 000	406 347	294 212
Partner Eiendom Alta AS	Alta	100%	13 389 000	13 389 000	1 849 651	312 450
Skogmo Boliger AS	Alta	100%	45 000 000	45 000 000	8 474 806	4 345
Apotekgården Alta AS	Alta	94%	24 052 000	24 052 000	2 199 240	264 329
B8 Eiendom AS	Alta	67%	6 150 000	6 150 000	4 949 890	-155 691
Altaelva Eiendom AS	Alta	55%	5 945 000	5 945 000	2 646 645	-26 056
Markveien 2 AS	Alta	50%	17 500	17 500	-1 278 064	-6 172
E.K. And. Vei 10 AS	Alta	50%	1 020 000	1 020 000	1 609 078	-304 668
Ren Alta AS	Alta	50%	4 399 533	4 399 533	4 594 175	1 180 875
Alfheimvegen 1B AS	Alta	45%	1 350 000	1 350 000	-202 433	-232 433
Sum			234 399 621	234 399 621		

Side 8



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	208 894 441	167 884 521
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	300 000	300 000
Sum	209 194 441	168 184 521
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	257 465 000	215 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskaper	215 517 588	67 877 456
Fordringer	210 443 337	171 016 966
Sum	425 960 925	238 894 422

Nordlysbyen Eiendom AS har stilt kausjon pålydende kr 1 500 000 på vegne av Markveien 2 AS.



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	208 894 441	167 884 521
Andre kortsiktige fordringer konsern	998 208	3 056 432
Sum	209 892 649	170 940 953

Gjeld

Annen kortsiktig gjeld konsern	118 750	1 880 000
Sum	118 750	1 880 000

Vedrørende lån til selskap i samme konsern er det i 2021 inntektsført kr 8 751 884 og i 2020 kr 8 411 455 i renteinntekter.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er per 31.12.2021 kr 341 592 og per 31.12.2020 kr 225 958.

Side 10

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Jonas Aalstad Haugen

b6023038-e431-4186-9259-9f78b3a705ba - 2022-08-26 17:02:31 UTC +03:00
BankID - bafe1b14-0811-4eb9-a7de-4ba64a64e246 - NO

Arve Regland

f25ab079-9d0a-4391-bc9d-f0cfd80cc7a - 2022-08-26 20:16:27 UTC +03:00
BankID - a57c8dc7-479c-48b4-b92e-7cdceb942fe6 - NO

Andreas Søtvedt Oulie

b67a0137-7697-47cf-8625-29c3c32bb25e - 2022-08-27 09:39:57 UTC +03:00
BankID - 254465dd-3d89-4cd8-ae7f-a48a4a0e9802 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/1eb825bb-60e0-4fd5-b2df-a020a8fa14f0>

VISMA Sign
www.vismasign.com