



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 822 156 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.02.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 822156282

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	16 705 210	5 088 279
Verdiendring Investeringseiendommer	4	63 826 710	5 976 968
Sum inntekter		80 531 920	11 065 247
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	45 592	34 908
Annen driftskostnad	6, 7	6 568 643	2 480 302
Sum kostnader		6 614 235	2 515 210
Driftsresultat		73 917 685	8 550 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	106 381	1 357
Sum finansinntekter		106 381	1 357
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 478 315	1 028 386
Annen rentekostnad	8, 8	4 557 553	65 945
Annen finanskostnad	8	51 300	
Sum finanskostnader		6 087 168	1 094 331
Netto finans		-5 980 787	-1 092 974
Ordinært resultat før skattekostnad		67 936 898	7 457 063
Skattekostnad på resultat	9	14 948 680	1 640 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 988 218	5 816 509
Årsresultat		52 988 218	5 816 509
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 988 218	5 816 509
Totalresultat		52 988 218	5 816 509
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		49 784 834	4 662 035



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		3 203 384	1 154 474
Sum overføringer og disponeringer		52 988 218	5 816 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	5	139 647	174 559
Sum immaterielle eiendeler		139 647	174 559
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	4, 15	430 000 000	108 000 000
Maskiner og anlegg	5	42 722	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		848 106
Sum varige driftsmidler		430 042 722	108 848 106
Sum anleggsmidler		430 182 369	109 022 665
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 043 309	328 407
Andre kortsiktige fordringer	10	62 371	101 842
Konsernfordringer	11	1 003 183	1 250 000
Sum fordringer		2 108 864	1 680 249
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 141 937	235 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 141 937	235 279
Sum omløpsmidler		4 250 801	1 915 528
SUM EIENDELER		434 433 170	110 938 193

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	13	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
Sum innskutt egenkapital		11 839 621	11 839 621
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		63 628 318	13 843 484
Annen egenkapital		1 976 129	1 157 513
Sum opptjent egenkapital		65 604 446	15 000 997
Sum egenkapital		77 444 067	26 840 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	18 374 151	4 083 995
Andre avsetninger for forpliktelser	14	1 577 693	417 092
Sum avsetninger for forpliktelser		19 951 844	4 501 087
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	281 047 155	73 607 750
Langsiktig konserngjeld	11	47 750 197	
Ansvarlig lånekapital	11	1 210 955	2 714 849
Sum annen langsiktig gjeld		330 008 307	76 322 599
Sum langsiktig gjeld		349 960 151	80 823 686
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 831	981 097
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	11	3 043 292	765 541
Annen kortsiktig gjeld	15, 16	3 847 828	1 527 252
Sum kortsiktig gjeld		7 028 951	3 273 890
Sum gjeld		356 989 103	84 097 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 433 170	110 938 193



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 341232

Enheten

Organisasjonsnummer: 822 156 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 30.03.2023



Organisasjonsnr: 822 156 282
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	16 705 210	5 088 279
Verdiendring			
Investeringseiendommer	4	63 826 710	5 976 968
Sum inntekter		80 531 920	11 065 247
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	45 592	34 908
Annen driftskostnad	6, 7	6 568 643	2 480 302
Sum kostnader		6 614 235	2 515 210
Driftsresultat		73 917 685	8 550 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	106 381	1 357
Sum finansinntekter		106 381	1 357
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 478 315	1 028 386
Annen rentekostnad	8, 8	4 557 553	65 945
Annen finanskostnad	8	51 300	
Sum finanskostnader		6 087 168	1 094 331
Netto finans		-5 980 787	-1 092 974
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	9	14 948 680	1 640 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 988 218	5 816 509
Årsresultat		52 988 218	5 816 509
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 988 218	5 816 509
Totalresultat		52 988 218	5 816 509
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		49 784 834	4 662 035
Avsatt til annen egenkapital		3 203 384	1 154 474
Sum overføringer og disponeringer		52 988 218	5 816 509





Organisasjonsnr: 822 156 282
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Nettside	5	139 647	174 559
Sum immaterielle eiendeler		139 647	174 559

Varige driftsmidler

Investerings eiendom	4, 15	430 000 000	108 000 000
Maskiner og anlegg	5	42 722	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		848 106
Sum varige driftsmidler		430 042 722	108 848 106

Sum anleggsmidler

		430 182 369	109 022 665
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	1 043 309	328 407
Andre kortsiktige fordringer	10	62 371	101 842
Konsernfordringer	11	1 003 183	1 250 000
Sum fordringer		2 108 864	1 680 249

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	2 141 937	235 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 141 937	235 279

Sum omløpsmidler

		4 250 801	1 915 528
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		434 433 170	110 938 193
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
Sum innskutt egenkapital		11 839 621	11 839 621

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster		63 628 318	13 843 484
-----------------------------------	--	------------	------------



Annen egenkapital		1 976 129	1 157 513
Sum opptjent egenkapital		65 604 446	15 000 997
Sum egenkapital		77 444 067	26 840 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	18 374 151	4 083 995
Andre avsetninger for forpliktelse	14	1 577 693	417 092
Sum avsetninger for forpliktelse		19 951 844	4 501 087
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	281 047 155	73 607 750
Langsiktig konserngjeld	11	47 750 197	
Ansvarlig lånekapital	11	1 210 955	2 714 849
Sum annen langsiktig gjeld		330 008 307	76 322 599
Sum langsiktig gjeld		349 960 151	80 823 686
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 831	981 097
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	11	3 043 292	765 541
Annen kortsiktig gjeld	15, 16	3 847 828	1 527 252
Sum kortsiktig gjeld		7 028 951	3 273 890
Sum gjeld		356 989 103	84 097 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 433 170	110 938 193



Organisasjonsnr: 822 156 282
NYHEIM UTLEIEBOLIG 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.



Til generalforsamlingen i Nyheim Utleiebolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 27. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

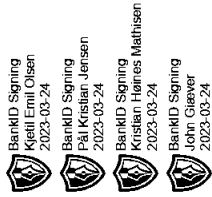
Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2023-03-27 13:18

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Nyheim Utleiebolig AS

Årsregnskap 2022



Resultatregnskap

Nyheim Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	3	16 705 210	5 088 279
Verdiendring Investeringseiendommer	4	63 826 710	5 976 968
Sum driftsinntekter		80 531 920	11 065 247
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	45 592	34 908
Annen driftskostnad	6, 7	6 568 643	2 480 302
Sum driftskostnader		6 614 235	2 515 210
Driftsresultat		73 917 685	8 550 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	106 381	1 357
Rentekostnader konsernselskap	8	1 478 315	1 028 386
Rentekostnad til tilknyttet selskap	8	116 283	0
Annen rentekostnad	8	4 441 270	65 945
Annen finanskostnad	8	51 300	0
Resultat av finansposter		-5 980 787	-1 092 974
Resultat før skattekostnad		67 936 898	7 457 063
Skattekostnad på resultat	9	14 948 680	1 640 554
Resultat		52 988 218	5 816 509
Årsresultat		52 988 218	5 816 509
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		52 988 218	5 816 509
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		49 784 834	4 662 035
Avsatt til annen egenkapital		3 203 384	1 154 474
Sum overføringer		52 988 218	5 816 509



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	5	139 647	174 559
Sum immaterielle eiendeler		139 647	174 559
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	4, 15	430 000 000	108 000 000
Maskiner og anlegg	5	42 722	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	848 106
Sum varige driftsmidler		430 042 722	108 848 106
Sum anleggsmidler		430 182 369	109 022 665
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 043 309	328 407
Andre kortsiktige fordringer	10	62 371	101 842
Lån til foretak i samme konsern	11	1 003 183	1 250 000
Sum fordringer		2 108 864	1 680 249
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 141 937	235 279
Sum omløpsmidler		4 250 801	1 915 528
Sum eiendeler		434 433 170	110 938 193



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
Sum innskutt egenkapital		11 839 621	11 839 621
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		63 628 318	13 843 484
Annen egenkapital		1 976 129	1 157 513
Sum opptjent egenkapital		65 604 446	15 000 997
Sum egenkapital		77 444 067	26 840 618
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	18 374 151	4 083 995
Andre avsetninger for forpliktelser	14	1 577 693	417 092
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til tilknyttet selskap	11	1 210 955	2 714 849
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	281 047 155	73 607 750
Langsiktig gjeld til konsernselskap	11	47 750 197	0
Sum annen langsiktig gjeld		330 008 307	76 322 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 831	981 097
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	11	3 043 292	765 541
Annen kortsiktig gjeld	15, 16	3 847 828	1 527 252
Sum kortsiktig gjeld		7 028 951	3 273 890
Sum gjeld		356 989 103	84 097 576
Sum egenkapital og gjeld		434 433 170	110 938 193



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS
Tromsø, 24.03.2023
Styret i Nyheim Utleiebolig AS

Kjetil Emil Olsen
styremedlem

Kristian Høines Mathisen
styreleder

Pål Kristian Jensen
styremedlem

John Giæver
styremedlem



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Fond for				
	Aksjekapital	Overkurs	urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	1 030 000	13 000 000	0	-1 592 463	12 437 537
Effekt overgang til IFRS			9 181 449	1 595 502	10 776 951
Egenkapital 1.1.21	1 030 000	13 000 000	9 181 449	3 039	23 214 488
Årsresultat			4 662 035	1 154 474	5 816 509
Utbytte ifbm omorganisering		1 669 000			1 669 000
Ytet konsernbidrag		521 379			521 379
Utvidet resultat for året					
Egenkapital pr 31.12.21	1 030 000	10 809 621	13 843 484	1 157 513	26 840 618
Årsresultat			49 784 834	3 203 384	52 988 218
Ytet konsernbidrag				-2 384 768	-2 384 768
Utvidet resultat for året					0
Egenkapital pr 31.12.22	1 030 000		63 628 318	1 976 129	77 444 067

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2 022	2 021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	67 937	7 457
Ordinære avskrivninger	46	35
Verdiendring investeringseiendom	-63 827	-5 977
Kostnadsførte renter	5 920	
Betalte renter	-3 878	
Endring i kundefordringer	-715	-272
Endring i leverandørgjeld	-843	851
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	347	779
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 987	2 873
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-257 379	-871
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-257 379	-871
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Betaling av leieforpliktelse		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	257 151	157
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 099	-1 202
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	247	
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		455
Utbetaling av utbytte ved omorganisering		-1 669
Utbetaling av konsernbidrag		-521
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	254 299	-2 780
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 907	-778
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	235	1 013
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember	2 142	235

Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Utleiebolig ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 24.mars 2023.

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:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi

Dette er selskapets første årsregnskap som avlegges etter reglene om forenklet IFRS. Tidspunktet for overgang til måling etter IFRS vil være 1.1.21 da sammenlikningstall fra 2021 også må omarbeides i henhold til prinsippene i forskriften om forenklet IFRS. Virkningene av endringen av regnskapsspråk fra god regnskapsskikk (NGAAP) til forenklet IFRS framkommer av note 2.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

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

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

Klassifisering av balanseposter

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

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



Investeringseiendom

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

Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsattelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere i Newsec Advisory som har bred erfaring knyttet til verdsettelse av eiendommer i Norge. Se ytterligere beskrivelse i note 4.

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

Varige driftsmidler

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

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

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Immaterielle eiendeler

Selskapets immaterielle eiendeler består i sin helhet av selskapets hjemmeside. Immaterielle eiendeler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger

Immaterielle eiendeler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Skatt

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

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

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

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

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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



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

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

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

Fordringer

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

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

Utbytte og konsernbidrag

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

Kontanter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

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



Note 2 - Overgang til forenklet IFRS

Regnskapet for 2022 er det første årsregnskapet som er avlagt i tråd med forskrift om forenklet IFRS.

Regnskapet for 2022 er uatrbeidet i samsvar med gjeldende standarder for forenklet IFRS som er beskrevet i regnskapsprinsippene. Datoen for overgangen er 1.januar 2021.

Denne noten forklarer hvordan overgangen fra NGAAP til forenklet IFRS påvirket selskapets rapporterte egenkapital pr 1.1.2021 og 31.12.21, i tillegg til resultat og utvidet resultat for året som ble avsluttet 31.12.21

Avstemning av egenkapital:

	Fotnote	31.12.2021	01.01.2021
Egenkapital under NGAAP (som rapportert)		10 001 937	12 437 537
Endringer:			
Investeringseiendom til virkelig verdi	A	17 748 057	11 771 089
Reversering av avskrivninger	B	3 174 619	1 596 359
Skatteeffekt av endringer til IFRS	C	-4 083 995	-2 590 497
Egenkapitaleffekt ved implementering av forenklet IFRS		16 838 681	10 776 951
Egenkapital etter IFRS		26 840 618	23 214 488

Avstemning av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2 021	2 021
		Resultat	Utvidet resultat
Som rapportert under NGAAP		-245 221	-
Verdiendring investeringseiendom	A	5 976 968	-
Reversering av avskrivninger	B	1 578 260	-
Endret skatt på resultat som følge av IFRS	C	-1 493 498	-
Resultat 2021 rapportert etter IFRS		5 816 509	-

Forklaring på forskjellene:

- A. Selskapet har innarbeidet IAS 40 "Investeringseiendom" og har valgt å måle investeringseiendom til virkelig verdi. Investeringseiendom ble verdsatt av eksterne, uavhengige verddivurderere ved overgangen 1.1.21. Endringer i etterfølgende perioder blir resultatført. Se også omtale av verdsettelse i note 4 Investeringseiendom og prinsippnoten.
- B. Når måling til virkelig verdi er valgt, blir ikke investeringseiendom avskrevet. Avskrivninger ført under NGAAP er reversert.
- C. Måling av investeringseiendom til virkelig verdi og reversering av tidligere avskrivninger har medført en økning i bokført verdi på investeringseiendommen pr 31.12.21 på kr 20 922 676. Dette medfører en økt skatteforpliktelse (utsatt skatt) på kr 4 602 989. Samtidig har selskapet en tidligere ikke bokført utsatt skattefordel på kr 518 993 som nå blir tatt med og reduserer den økte skatteforpliktelsen. Netto endring skatt som følge av implementeringen av forenklet IFRS blir netto kr 4 083 995.



Note 3 - salgsinntekter

	2022	2021
Spesifikasjon inntekter		
Leieinntekter Åsen	5 077 335	5 088 279
Leieinntekter SKIR	11 503 134	0
Annen salgsinntekt	15 880	0
Forsikringsoppgjør	108 860	0
Sum	16 705 210	5 088 279

Note 4 - Investeringseiendom

	2022	2021
Inngående balanse 1.1	108 000 000	102 000 000
Tilgang ved kjøp	258 173 290	23 032
Avgang		
Verdiendring som er resultatført	63 826 710	5 976 968
Utgående balanse pr 31.12	430 000 000	108 000 000

	2022	2021
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	81 574 767	17 748 057

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2022

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-27 236 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	31 305 000

Metode for verdsettelse

Investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi. Verdsettelsen av eiendommene foretas av eksternt rådgiver (Newsec Advisory).

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 5 - Immaterielle eiendeler/Driftløpere

	Hjemmeside	Driftløpere	Sum
Anskaffelseskost 31.12.21	244 375	848 106	1 092 481
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	53 403	53 403
Avgang	0	-848 106	-848 106
Anskaffelseskost 31.12.22	244 375	53 403	297 778
Akk. avskrivninger pr 1.1.	69 816	0	69 816
Akk.avskrivninger pr 31.12	104 728	10 681	104 728
Balanseverdi pr 31.12.22	139 647	42 722	193 050
Årets avskrivninger	34 912	10 681	45 592
Økonomisk levetid	8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 6 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	35 000	40 154
Andre tjenester	44 120	0
Sum	79 120	40 154

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

Note 7 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2022	2021
Eiendomsskatt	160 689	53 890
Forsikring	178 177	53 755
Vann, avløp og renovasjon	465 028	180 848
Reparasjon og vedlikehold eiendom	57 496	89 557
Forvaltning	2 509 235	1 272 869
Management fee	583 660	0
Drift	432 545	0
Internett boliger	345 873	203 036
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	1 279 950	86 400
Reklame	67 752	52 706
Regnskap og revisjon	226 711	156 625
Juridisk bistand	30 125	70 513
Tap på fordringer	37 972	5 097
Annen driftskostnad	193 430	255 006
Sum andre driftskostnader	6 568 643	2 480 302



Note 8 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

Renteinntekter	2022	2021
Renteinntekter bank	106 381	1 357
Sum renteinntekter	106 381	1 357

Rentekostnader	2022	2021
Rentekostnader bank	4 225 998	1 028 367
Rentekostnader konsernselskap	1 478 315	0
Rentekostnader tilknyttet selskap	116 283	65 945
Rentekostnader selgerkreditt ved kjøp SKIR	266 572	0
Sum rentekostnader	6 087 168	1 094 312

Note 9 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	658 524	147 056
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	14 290 156	1 493 498
Skattekostnad ordinært resultat	14 948 680	1 640 554

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	67 936 898	7 457 063
Permanente forskjeller	11 650	0
Endring i midlertidige forskjeller	-64 955 256	-6 199 228
	2 993 292	1 257 835

Anvendt fremførbart underskudd	0	-589 399
Ytet konsernbidrag	-2 993 292	-668 435
Mottatt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler inkl. goodwill	83 509 386	18 563 613
Utestående fordringer	9 483	0
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring		0
Netto midlertidige forskjeller	83 518 869	18 563 613
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	
Grunnlag beregning utsatt skatt	83 518 869	18 563 613
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	18 374 151	4 083 995

Avstemning av effektiv skattesats	2 022	2 021
Resultat før skatt	67 936 898	7 457 063
Skatt beregnet til 22%	14 946 118	1 640 554
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel		0
Skatt på ikke fradragsberettigede kostnader	2 563	0
Ikke skattepliktig inntekt		0
Skattekostnad i årsregnskap	14 948 680	1 640 554



Note 10 - Fordringer

Konstaterte tap på kundefordringer i 2022 er NOK 37 972 (NOK 5 097 i 2021)

Kundefordringer	2022	2021
Pålydende verdi kundefordringer	1 043 309	328 407
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
Bokført verdi på kundefordringer	1 043 309	328 407

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Forskuddsbetalt forsikring	26 431	58 676
Forskuddsbetalt strøm	0	11 916
Forskuddsbetalt sponosoravtale	0	31 250
Forskuddsbetalt internett	35 940	0
Sum kortsiktige fordringer	62 371	101 842

Note 11 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap

Lån til selskap i samme konsern	2022	2021
Nyheim Forvaltning AS	782 163	1 140 000
MS Eiendom AS	0	110 000
Nystad Forvaltning AS	18 126	0
Nyheim Nordbyen AS	202 894	0
Sum	1 003 183	1 250 000

Lån til selskaper i samme konsern som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt

0 0

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Nyheim Nordbyen AS	0	97 106
Nyheim Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	2 637 658	668 435
Nyheim Bolig AS (avsatt konsernbidrag)	405 634	
Sum	3 043 292	765 541

Langsiktig Gjeld til tilknyttet selskap	2022	2021
Napoleon Eiendom AS	504 276	1 313 613
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	706 680	1 121 060
Napoleon Invest AS	0	280 177
Sum	1 210 955	2 714 849

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

0 0

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Nyheim Bolig AS	47 750 197	0
Sum	47 750 197	0

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

0 0

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

Note 12 - Bankinnskudd

Likvide midler	2022	2021
Bundne skattetreksmidler		0
Bundne midler (depositumskonto)	55 012	55 012
Øvrige bankinnskudd	2 086 925	180 267
Sum likvide midler	2 141 937	235 279



Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	103 000	10	1 030 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nyheim Bolig AS	103 000	100 %	100 %

Note 14 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 1 577 693 vedrører husleie januar 2023 som er fakturert i desember 2022.

Note 15 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2022	2021	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2022	fast/flytende	
Lån Husbanken Åsen	73 879 537	74 991 893	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken SKIR	50 000 000	0	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken SKIR	136 000 000	0	1,20 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN SKIR	24 178 130	0	4,80 %	Flytende	28.02.2027
Sum gjeld kredittinstitusjoner	284 057 667	74 991 893			
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021			
Gjeld til kredittinstitusjoner	244 878 596	69 275 714			

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

	2 022	2 021
Sum gjeld kredittinstitusjoner	284 057 667	74 991 893
Avdrag neste år	3 010 512	1 384 143
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	281 047 155	73 607 750

Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2022	2021
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	110 000 000	108 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	320 000 000	0
Sum	430 000 000	108 000 000

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Depositum	55 500	55 500
Påløpte renter	781 816	87 609
Neste års avdrag lån	3 010 512	1 384 143
Sum annen kortsiktig gjeld	3 847 828	1 527 252



Note 17 - Finansiell risiko

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

Kreditt risiko

Kreditt risiko er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. I tillegg sikres leien gjennom depositum eller bankgaranti/NAV-garanti. Selskapet har hatt lave tap på leiekrav de senere år. Til tross for økende inflasjon i 2022 har tap på leiekrav vært lav, og risikoen for at selskapet skal bli påført betydelige tap anses derfor å være lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttet til selskapets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes i det korte bildet ved å ha langsiktige låneavtaler samt likvide reserver opparbeidet gjennom at lånenene i Husbanken er avdragsfrie første år.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Renterisikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. I tillegg er en andel av den langsiktige gjelden (ca 15 %) til selskapets eiere der det ikke foretas løpende rentebetalinger.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	123 879 537	43,6 %
Flytende rente	160 178 130	56,4 %
Sum ekstern gjeld	284 057 667	100,0 %

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

	Endring basispunkter	2022	2021
Balanseført verdi gjeld (flytende rente)		160 178 130	0
	+25	-400 445	
	+50	-800 891	
	+100	-1 601 781	
	+200	-3 203 563	