



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	21 855 376	20 700 520
Verdiøkning Investeringseiendommer	3	12 620 000	13 723 600
Sum inntekter		34 475 376	34 424 120
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	5, 6	6 362 057	7 608 622
Sum kostnader		6 407 650	7 654 215
Driftsresultat		28 067 726	26 769 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		277 009	
Annen renteinntekt	7	62 586	83 775
Sum finansinntekter		339 595	83 775
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 622 132	2 566 940
Annen rentekostnad	7, 7	10 281 521	9 921 975
Annen finanskostnad	7	51 300	
Sum finanskostnader		12 954 953	12 488 915
Netto finans		-12 615 358	-12 405 140
Resultat før skattekostnad		15 452 368	14 364 765
Skattekostnad på resultat	8	3 399 521	3 160 248
Årsresultat		12 052 847	11 204 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 052 847	11 204 517
Totalresultat		12 052 847	11 204 517
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		9 843 600	10 704 408
Avsatt til annen egenkapital		2 209 247	500 109
Sum overføringer og disponeringer		12 052 847	11 204 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	4	34 912	69 823
Sum immaterielle eiendeler		34 912	69 823
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	3, 14	395 000 000	384 000 000
Maskiner og anlegg	4	10 680	21 361
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		395 010 680	384 021 361
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	63 311 495	
Sum finansielle anleggsmidler		63 311 495	
Sum anleggsmidler		458 357 087	384 091 184
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	829 748	831 554
Andre kortsiktige fordringer	9	75 729	109 260
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		905 476	940 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	4 124 558	905 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 124 558	905 053
Sum omløpsmidler		5 030 034	1 845 867
SUM EIENDELER		463 387 121	385 937 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	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		38 003 437	28 159 837
Annen egenkapital		3 122 383	2 606 663
Sum opptjent egenkapital		41 125 820	30 766 500
Sum egenkapital		52 965 440	42 606 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	11 636 527	8 714 667
Andre avsetninger for forpliktelser	13	1 869 412	1 770 184
Sum avsetninger for forpliktelser		13 505 939	10 484 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	354 128 033	275 720 466
Langsiktig konserngjeld	10	35 428 705	51 624 892
Ansvarlig lånekapital	10		1 337 406
Sum annen langsiktig gjeld		389 556 738	328 682 765
Sum langsiktig gjeld		403 062 677	339 167 615
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 462	37 663
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	2 171 188	473 370
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	5 098 354	3 652 283
Sum kortsiktig gjeld		7 359 004	4 163 316
Sum gjeld		410 421 680	343 330 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		463 387 121	385 937 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 313566

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.02.2026



Organisasjonsnr: 822 156 282
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	21 855 376	20 700 520
Verdiøkning			
Investerings eiendommer	3	12 620 000	13 723 600
Sum inntekter		34 475 376	34 424 120
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	5, 6	6 362 057	7 608 622
Sum kostnader		6 407 650	7 654 215
Driftsresultat		28 067 726	26 769 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		277 009	
Annen renteinntekt	7	62 586	83 775
Sum finansinntekter		339 595	83 775
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 622 132	2 566 940
Annen rentekostnad	7, 7	10 281 521	9 921 975
Annen finanskostnad	7	51 300	
Sum finanskostnader		12 954 953	12 488 915
Netto finans		-12 615 358	-12 405 140
Resultat før skattekostnad		15 452 368	14 364 765
Skattekostnad på resultat	8	3 399 521	3 160 248
Årsresultat		12 052 847	11 204 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 052 847	11 204 517
Totalresultat		12 052 847	11 204 517
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		9 843 600	10 704 408
Avsatt til annen egenkapital		2 209 247	500 109



Sum overføringer og
disponeringer

12 052 847

11 204 517



Organisasjonsnr: 822 156 282
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	4	34 912	69 823
Sum immaterielle eiendeler		34 912	69 823
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	3, 14	395 000 000	384 000 000
Maskiner og anlegg	4	10 680	21 361
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		395 010 680	384 021 361
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	63 311 495	
Sum finansielle anleggsmidler		63 311 495	
Sum anleggsmidler		458 357 087	384 091 184
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	829 748	831 554
Andre kortsiktige fordringer	9	75 729	109 260
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		905 476	940 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	4 124 558	905 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 124 558	905 053
Sum omløpsmidler		5 030 034	1 845 867
SUM EIENDELER		463 387 121	385 937 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	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		38 003 437	28 159 837
Annen egenkapital		3 122 383	2 606 663
Sum opptjent egenkapital		41 125 820	30 766 500
Sum egenkapital		52 965 440	42 606 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	11 636 527	8 714 667
Andre avsetninger for forpliktelses	13	1 869 412	1 770 184
Sum avsetninger for forpliktelses		13 505 939	10 484 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14, 15	354 128 033	275 720 466
Langsiktig konserngjeld	10	35 428 705	51 624 892
Ansvarlig lånekapital	10		1 337 406
Sum annen langsiktig gjeld		389 556 738	328 682 765
Sum langsiktig gjeld		403 062 677	339 167 615
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 462	37 663
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	2 171 188	473 370
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	5 098 354	3 652 283
Sum kortsiktig gjeld		7 359 004	4 163 316
Sum gjeld		410 421 680	343 330 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		463 387 121	385 937 051



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.



 BankID Signing
Svein Sivertsen
2026-02-12

 BankID Signing
Kjetil Emil Olsen
2026-02-12

 BankID Signing
Fredrik Lunde Michalsen
2026-02-12

 BankID Signing
Øystein Balteskard
2026-02-12

 BankID Signing
Jens Arne Johnsen
2026-02-12

Nyheim Utleiebolig AS

Årsregnskap 2025



Resultatregnskap

Nyheim Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt	2	21 855 376	20 700 520
Verdøkning Investeringseiendommer	3	12 620 000	13 723 600
Sum driftsinntekter		34 475 376	34 424 120
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Annen driftskostnad	5, 6	6 362 057	7 608 622
Sum driftskostnader		6 407 650	7 654 215
Driftsresultat		28 067 726	26 769 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		277 009	0
Annen renteinntekt	7	62 586	83 775
Rentekostnader konsernselskap	7	2 622 132	2 566 940
Rentekostnad til tilknyttet selskap	7	0	64 496
Annen rentekostnad	7	10 281 521	9 857 479
Annen finanskostnad	7	51 300	0
Resultat av finansposter		-12 615 358	-12 405 140
Resultat før skattekostnad		15 452 368	14 364 765
Skattekostnad på resultat	8	3 399 521	3 160 248
Resultat		12 052 847	11 204 517
Årsresultat		12 052 847	11 204 517
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		12 052 847	11 204 517
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		9 843 600	10 704 408
Avsatt til annen egenkapital		2 209 247	500 109
Sum overføringer		12 052 847	11 204 517



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	4	34 912	69 823
Sum immaterielle eiendeler		34 912	69 823
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3, 14	395 000 000	384 000 000
Maskiner og anlegg	4	10 680	21 361
Sum varige driftsmidler		395 010 680	384 021 361
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	63 311 495	0
Sum finansielle anleggsmidler		63 311 495	0
Sum anleggsmidler		458 357 087	384 091 184
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	829 748	831 554
Andre kortsiktige fordringer	9	75 729	109 260
Sum fordringer		905 476	940 814
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	4 124 558	905 053
Sum omløpsmidler		5 030 034	1 845 867
Sum eiendeler		463 387 121	385 937 051



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	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		38 003 437	28 159 837
Annen egenkapital		3 122 383	2 606 663
Sum opptjent egenkapital		41 125 820	30 766 500
Sum egenkapital		52 965 440	42 606 120
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	8	11 636 527	8 714 667
Andre avsetninger for forpliktelseser	13	1 869 412	1 770 184
Sum avsetning for forpliktelseser		13 505 939	10 484 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til tilknyttet selskap	10	0	1 337 406
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	354 128 033	275 720 466
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	35 428 705	51 624 892
Sum annen langsiktig gjeld		389 556 738	328 682 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 462	37 663
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	10	2 171 188	473 370
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	5 098 354	3 652 283
Sum kortsiktig gjeld		7 359 004	4 163 316
Sum gjeld		410 421 680	343 330 931
Sum egenkapital og gjeld		463 387 121	385 937 051



Balanse

Nyheim Utleiebolig AS
Tromsø, 12.02.2026
Styret i Nyheim Utleiebolig AS

Kjetil Emil Olsen
styremedlem

Jens Arne Johnsen
styreleder

Øystein Balteskard
styremedlem

Svein Sivertsen
styremedlem

Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for		Sum egenkapital
			urealiserte gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 31.12.24	1 030 000	10 809 621	28 159 837	2 606 663	42 606 120
Årsresultat			9 843 600	2 209 247	12 052 847
Yttet konsernbidrag				-1 693 527	-1 693 527
Utvidet resultat for året					0
Egenkapital pr 31.12.25	1 030 000	10 809 621	38 003 437	3 122 383	52 965 440

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	15 452	14 365
Ordinære avskrivninger	46	46
Verdiendring investeringseiendom	-12 620	-13 724
Kostnadsførte, ikke betalte renter	2 650	2 454
Endring i kundefordringer	2	120
Endring i leverandørgjeld	52	-156
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	133	68
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 715	3 173
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 620	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Tilbakebetalt oppgjør SKIR		724
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 620	724
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	105 643	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-26 094	-2 714
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Innbetaling fra konsernselskap	0	0
Utbetaling til konsernselskap	-83 664	-2 400
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 115	-5 114
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 220	-1 217
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	905	2 122
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember	4 125	905



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 2025 ble vedtatt i styremøte den 12.februar 2026.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

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

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

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

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

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som 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. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere i Newsec Advisory som har bred erfaring knyttet til verdsettelse av eiendommer i Norge. Se ytterligere beskrivelse i note 3.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende 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 - salgsinntekter

	2025	2024
Spesifikasjon inntekter		
Leieinntekter Åsen	5 852 698	5 573 036
Leieinntekter SKIR	15 905 777	15 080 843
Annen salgsinntekt	96 901	46 641
Sum	21 855 376	20 700 520

Note 3 - Investerings eiendom

	2025	2024
Inngående balanse 1.1	384 000 000	371 000 000
Tilgang ved kjøp	0	
Reduksjon kostpris (tilbakebetalt oppgjør)	-1 620 000	-723 600
Verdiendring som er resultatført	12 620 000	13 723 600
Utgående balanse pr 31.12	395 000 000	384 000 000

	2025	2024
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	48 722 356	36 102 356

Sensitivitet

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

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-19 910 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	22 147 000

Metode for verdsettelse

Newsec Advisory har bistått Nyheim Utleiebolig i verdsettelsen av investeringseiendommene.

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

Netto kapitalisert verdi tar utgangspunkt i dagens markedsleie for eiendommen med et fastsatt avkastningskrav.

Modellen forutsetter en fast, årlig inntekt for eiendommen for all framtid. Verdien av eiendommene beregnes som nåverdien av denne evigvarende kontantstrømmen.

Verdi kapitalisert verdi = Årlig markedsleie/avkastningskrav

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

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

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



Note 4 - Immaterielle eiendeler/Driftløysøre

	Hjemmeside	Driftløysøre	Sum
Anskaffelseskost 31.12.24	244 375	53 403	297 778
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.25	244 375	53 403	297 778
Akk. avskrivninger pr 1.1.	174 552	32 042	206 594
Akk.avskrivninger pr 31.12	209 464	42 722	252 186
Balanseverdi pr 31.12.25	34 912	10 680	45 592
Årets avskrivninger	34 912	10 680	45 592
Økonomisk levetid	8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	89 250	74 969
Andre tjenester	0	0
Sum	89 250	74 969

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2025	2024
Eiendomsskatt	396 939	384 780
Forsikring	193 869	173 067
Renovasjon	507 150	551 702
Reparasjon og vedlikehold eiendom	123 846	225 630
Forvaltning	2 060 952	2 176 824
Management fee	0	764 172
Drift	298 896	286 020
Renhold	350 196	350 462
Internett boliger	253 373	393 634
Annen kostnad boliger (oppvarming,garasje, vann og avløp)	1 699 424	1 605 672
Rådgivningshonorar	2 375	229 186
Regnskap og revisjon	264 426	246 041
Tap på fordringer	20 393	26 800
Annen driftskostnad	190 218	194 632
Sum andre driftskostnader	6 362 057	7 608 622



Note 7 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

Renteinntekter	2025	2024
Renteinntekter bank	49 968	56 067
Renteinntekter konsernselskap	277 009	0
Andre renteinntekter	12 618	27 708
Sum renteinntekter	339 595	83 775

Rentekostnader	2025	2024
Rentekostnader bank	10 281 521	10 118 294
Rentekostnader konsernselskap	2 622 132	2 566 940
Rentekostnader tilknyttet selskap	0	64 496
Tilbakeførte renter fra tidligere år	0	-260 815
Etableringsgebyr lån	51 300	0
Sum finanskostnader	12 954 953	12 488 915

Note 8 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	477 661	0
Endring i utsatt skatt	2 921 860	3 160 248
Skattekostnad ordinært resultat	3 399 521	3 160 248

Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	15 452 368	14 364 765
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-13 219 275	-14 426 670
	2 233 093	-61 905

Anvendt fremførbart underskudd	-61 905	0
Ytet konsernbidrag	-2 171 188	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	0	-61 905

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2025	2024
Driftsmidler inkl. goodwill	52 911 131	39 693 457
Utestående fordringer	-17 828	-19 429
Gevinst og tapskonto		0
Underskudd til fremføring	0	-61 905
Netto midlertidige forskjeller	52 893 303	39 612 123
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	52 893 303	39 612 123
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	11 636 527	8 714 667

Avstemming av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat før skatt	15 452 368	14 364 765
Skatt beregnet til 22%	3 399 521	3 160 248
Skatt på ikke fradragsberettide kostnader	0	0
Ikke skattepliktig inntekt	0	0
Skattekostnad i årsregnskap	3 399 521	3 160 248



Note 9 - Fordringer

Konsaterte tap på kundefordringer i 2025 har vært NOK 20 393 (NOK 6 800 i 2024)

Kundefordringer	2025	2024
Pålydende verdi kundefordringer	849 748	851 554
Avsatt til tap på kundefordringer	-20 000	-20 000
Bokført verdi på kundefordringer	829 748	831 554
Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Til gode fra leverandør	0	45 370
Forskuddsbetalt forsikring	54 584	35 930
Andre forskuddsbetalte kostnader	21 145	27 960
Sum kortsiktige fordringer	75 729	109 260

Note 10 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap

Lån til selskap i samme konsern	2025	2024
Nyheim Nordbyen AS	63 311 495	0
Sum	63 311 495	0

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2025	2024
Nyheim Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	1 570 728	473 370
Nyheim Nordbyen AS (avsatt konsernbidrag)	600 460	0
Sum	2 171 188	473 370

Langsiktig Gjeld til tilknyttet selskap	2025	2024
Napoleon Eiendom AS	0	556 939
Rivtind AS	0	780 468
Sum	0	1 337 407

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

0 **0**

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2025	2024
Nyheim Bolig AS	33 038 240	48 171 539
Nystad Forvaltning AS	856 709	920 966
Nyhjem Forvaltning AS	1 533 755	2 532 387
Sum	35 428 705	51 624 892

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 11 - Bankinnskudd

Likvide midler	2025	2024
Bundne skattetreksmidler	0	0
Bundne midler (depositumskonto)	0	0
Øvrige bankinnskudd	4 124 558	905 053
Sum likvide midler	4 124 558	905 053



Note 12 - 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 13 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 1 869 412 vedrører husleie januar 2026 som er fakturert i desember 2025.

Note 14 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2025	2024	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2025	fast/flytende	
Lån Husbanken Åsen	70 450 266	71 609 174	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken SKIR	48 631 416	49 125 989	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken SKIR	133 324 880	134 158 842	4,51 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN SKIR	0	23 606 743	6,27 %	Flytende	Avsluttet
Lån SNN	105 642 686	0	6,37 %	Flytende	30.10.2030
Sum gjeld kredittinstitusjoner	358 049 248	278 500 748			

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	238 208 074	241 837 179

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

	2025	2024
Sum gjeld kredittinstitusjoner	358 049 248	278 500 748
Avdrag neste år	3 921 215	2 780 282
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	354 128 033	275 720 466

Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2025	2024
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	105 000 000	103 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	290 000 000	281 000 000
Sum	395 000 000	384 000 000

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2025	2024
Påløpte renter	1 177 139	872 001
Neste års avdrag lån	3 921 215	2 780 282
Sum annen kortsiktig gjeld	5 098 354	3 652 283



Note 16 - Finansiell risiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko 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 leiepriser har det kun vært ubetydelig tap på leiekrav, og risikoen for at selskapet skal bli påført betydelige tap anses derfor å være lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttet til selskapets evne til å betjene gjeldsforpliktelsener etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes i det korte bildet ved å ha langsiktige låneavtaler. Videre har det vært god økning i husleieinntekter de siste årene noe som gjør at likviditeten er tilfredsstillende med tanke på å betjene løpende gjeldsforpliktelsener.

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 rentesikret en andel av selskapets eksterne gjeld. Selskapet jobber med å øke andelen rentesikret gjeld i 2026.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	119 081 682	33,3 %
Flytende rente	238 967 566	66,7 %
Sum ekstern gjeld	358 049 248	100,0 %

I forbindelse med refinansiering i konsernet i 2025 tok Nyheim Utleiebolig opp et nytt lån i 2025 som også inkluderer finansiering av eiendom som ligger i Nyheim Nordbyen. Nyheim Nordbyen har derfor ikke bankgjeld lengre, men de har likevel en swapavtale på 31,15 MNOK som er med på redusere renterisikoen for konsernet som helhet.

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	2025	2024
Balanseført verdi gjeld (flytende rente)		238 967 566	157 765 585
	+25	-597 419	-394 414
	+50	-1 194 838	-788 828
	+100	-2 389 676	-1 577 656
	+200	-4 779 351	-3 155 312



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge Rago AS
Sjøgata 8
9008 Tromsø

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Tromsø, 12. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 **Securely signed with Brevio**

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

The identities of the signers are listed below:

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

Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

 **bankID**

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



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.