



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 966 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHEIM NORDBYEN 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, 27.02.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 827966282

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	3 694 977	164 999
Verdiendring investeringseiendommer	4	1 878 070	13 370 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 573 047</b>	<b>13 535 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5, 6	1 507 205	10 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 205</b>	<b>10 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 065 842</b>	<b>13 525 004</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	210	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	633 631	70 439
Annen rentekostnad	7	2 374 418	
Annen finanskostnad	7	75 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 083 049</b>	<b>70 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 082 839</b>	<b>-70 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>983 003</b>	<b>13 454 565</b>
Skattekostnad på resultat	8	216 261	2 960 004
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		1 464 895	10 428 728
Avsatt til annen egenkapital			65 833



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra annen egenkapital		-698 153	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseiendom	1, 4, 14	90 000 000	88 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		97 106
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>97 106</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>88 097 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	221 821	118 788
Andre kortsiktige fordringer	10	42 787	74 356
<b>Sum fordringer</b>		<b>264 608</b>	<b>193 144</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	111 212	12 517 449
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>111 212</b>	<b>12 517 449</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>375 820</b>	<b>12 710 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 375 820</b>	<b>100 807 699</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	12	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		11 893 622	10 428 727
Annen egenkapital		-632 320	65 833
Udisponert resultat			1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 261 302</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 291 302</b>	<b>10 524 561</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	3 176 266	2 960 004
Andre avsetninger for forpliktelser	13	380 577	250 528
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 556 843</b>	<b>3 210 532</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	62 360 514	
Langsiktig konserngjeld	9	12 378 175	13 044 544
Øvrig langsiktig gjeld			73 560 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 738 689</b>	<b>86 605 280</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 295 532</b>	<b>89 815 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 701	
Kortsiktig konserngjeld	9	202 894	
Annen kortsiktig gjeld	15	514 391	467 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>788 986</b>	<b>467 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 084 518</b>	<b>90 283 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 375 820</b>	<b>100 807 699</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 341228

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 966 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHEIM NORDBYEN 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: 827 966 282  
NYHEIM NORDBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	3 694 977	164 999
Verdiendring investeringseiendommer	4	1 878 070	13 370 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 573 047</b>	<b>13 535 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5, 6	1 507 205	10 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 205</b>	<b>10 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 065 842</b>	<b>13 525 004</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	210	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	633 631	70 439
Annen rentekostnad	7	2 374 418	
Annen finanskostnad	7	75 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 083 049</b>	<b>70 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 082 839</b>	<b>-70 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	8	216 261	2 960 004
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		1 464 895	10 428 728
Avsatt til annen egenkapital			65 833
Overført fra annen egenkapital		-698 153	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>





Organisasjonsnr: 827 966 282  
NYHEIM NORDBYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Investeringseiendom	1, 4, 14	90 000 000	88 000 000
Sum varige driftsmidler		90 000 000	88 000 000

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	9		97 106
Sum finansielle anleggsmidler			97 106

Sum anleggsmidler		90 000 000	88 097 106
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	10	221 821	118 788
Andre kortsiktige fordringer	10	42 787	74 356
Sum fordringer		264 608	193 144

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	111 212	12 517 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 212	12 517 449

Sum omløpsmidler		375 820	12 710 593
------------------	--	---------	------------

SUM EIENDELER		90 375 820	100 807 699
---------------	--	------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

#### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster		11 893 622	10 428 727
Annen egenkapital		-632 320	65 833



Udisponert resultat			1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 261 302</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 291 302</b>	<b>10 524 561</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	3 176 266	2 960 004
Andre avsetninger for forpliktelser	13	380 577	250 528
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 556 843</b>	<b>3 210 532</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	62 360 514	
Langsiktig konserngjeld	9	12 378 175	13 044 544
Øvrig langsiktig gjeld			73 560 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 738 689</b>	<b>86 605 280</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 295 532</b>	<b>89 815 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 701	
Kortsiktig konserngjeld	9	202 894	
Annen kortsiktig gjeld	15	514 391	467 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>788 986</b>	<b>467 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 084 518</b>	<b>90 283 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 375 820</b>	<b>100 807 699</b>



Organisasjonsnr: 827 966 282  
NYHEIM NORDBYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Nyheim Nordbyen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Nordbyen AS som består av balanse per 31. desember 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](http://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:**

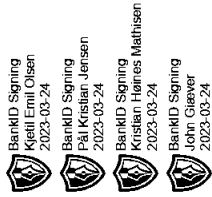
<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Renø, Ørjan	BANKID	2023-03-27 13:18

**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 Nordbyen AS

## Årsregnskap 2022



### Resultatregnskap

Nyheim Nordbyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	3	3 694 977	164 999
Verdiendring investeringseiendommer	4	1 878 070	13 370 163
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 573 047</b>	<b>13 535 161</b>
Annen driftskostnad	5, 6	1 507 205	10 157
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 507 205</b>	<b>10 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 065 842</b>	<b>13 525 004</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	210	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	633 631	70 439
Annen rentekostnad	7	2 374 418	0
Annen finanskostnad	7	75 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 082 839</b>	<b>-70 439</b>
Resultat før skattekostnad		983 003	13 454 565
Skattekostnad på resultat	8	216 261	2 960 004
<b>Resultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Oppstilling over totalresultat</b>			
<b>Årets utvidede resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		1 464 895	10 428 728
Avsatt til annen egenkapital		0	65 833
Overført fra annen egenkapital		698 153	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>766 742</b>	<b>10 494 561</b>



### Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	1, 4, 14	90 000 000	88 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9	0	97 106
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>97 106</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 000 000</b>	<b>88 097 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	221 821	118 788
Andre kortsiktige fordringer	10	42 787	74 356
<b>Sum fordringer</b>		<b>264 608</b>	<b>193 144</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	111 212	12 517 449
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>375 820</b>	<b>12 710 593</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 375 820</b>	<b>100 807 699</b>



## Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		11 893 622	10 428 727
Annen egenkapital		-632 320	65 833
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 261 302</b>	<b>10 494 561</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 291 302</b>	<b>10 524 561</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	3 176 266	2 960 004
Andre avsetninger for forpliktelser	13	380 577	250 528
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	62 360 514	0
Langsiktig konserngjeld	9	12 378 175	13 044 544
Øvrig langsiktig gjeld		0	73 560 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 738 689</b>	<b>86 605 280</b>
Leverandørgjeld		71 701	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	202 894	0
Annen kortsiktig gjeld	15	514 391	467 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>788 986</b>	<b>467 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 084 518</b>	<b>90 283 138</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>90 375 820</b>	<b>100 807 699</b>

Tromsø, 24.03.2023  
Styret i Nyheim Nordbyen AS

Kristian Høines Mathisen  
styreleder

Kjetil Emil Olsen  
styremedlem

Pål Kristian Jensen  
styremedlem

John Giæver  
styremedlem



## OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 1.1.21</b>	0	0	0	0	0
Stiftelse	30 000				30 000
Årsresultat			10 428 728	65 833	10 494 561
Utvidet resultat for året					
<b>Egenkapital pr 31.12.21</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>10 428 728</b>	<b>65 833</b>	<b>10 524 561</b>
Årsresultat			1 464 895	-698 152	766 743
Utvidet resultat for året					
<b>Egenkapital pr 31.12.22</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>11 893 622</b>	<b>-632 320</b>	<b>11 291 302</b>

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2 022	2 021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	983	13 455
Ordinære avskrivninger	0	0
Verdiendring investeringseiendom	-1 878	-13 370
Kostnadsførte renter	3 083	70
Betalte renter	-2 265	0
Endring i kundefordringer	-103	-119
Endring i leverandørgjeld	72	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	408	-171
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>300</b>	<b>-135</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-122	-74 630
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-122</b>	<b>-74 630</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	63 165	87 003
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-75 846	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	97	251
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Innbetaling av aksjekapital stiftelse	0	30
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-12 584</b>	<b>87 284</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-12 406</b>	<b>12 517</b>
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	12 517	0
<b>Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember</b>	<b>111</b>	<b>12 517</b>



## Note Regnskapsprinsipper

Nyheim Nordbyen 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 vekses 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 verdsett 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 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 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.

#### **Skatt**

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

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

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

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

#### **Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler**

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

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

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

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

#### **Fordringer**

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

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

#### **Utbytte og konsernbidrag**

Regnskapsføring av utbytte og konsernbidrag gjøres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, det vil si bokføring i avsetningsåret og ikke ved godkjenning i generalforsamlingen. Dette følger av forskrift om forenklet IFRS § 3-1 nr 3 som



tillater å fravike reglene etter full IFRS. Skattekonsekvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres også i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

**Kontanter og kontantstrømoppstilling**

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

**Hendelser etter balansedagen**

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



## Note 2 - 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 utarbeidet 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 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
Egenkapital under NGAAP (som rapportert)		23 180
Endringer:		
Investeringseiendom til virkelig verdi	A	13 370 162
Reversering av avskrivninger	B	93 145
Skatteeffekt av overgang til forenklet IFRS	C	-2 961 927
Egenkapitaleffekt ved implementering av forenklet IFRS		10 501 380
<b>Egenkapital etter IFRS</b>		<b>10 524 561</b>

### Avstemning av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2 021	2 021
		Resultat	Utvidet Resultat
Som rapportert under NGAAP		-6 820	-
Verdiendring investeringseiendom	A	13 370 162	-
Reversering av avskrivninger	B	93 145	-
Endret skatt på resultat som følge av IFRS	C	-2 961 927	-
<b>Resultat 2021 rapportert etter IFRS</b>		<b>10 494 561</b>	<b>-</b>

### Forklaring på forskjellene:

- Selskapet har innarbeidet IAS 40 "Investeringseiendom" og har valgt å måle investeringseiendom til virkelig verdi. Investeringseiendom ble verdsatt av eksterne, uavhengige verddivurderere 31.12.21. Endringer i verdi i 2021 er resultatført i 2021. Se også omtale av verdsettelse i note 4 Investeringseiendom og prinsippnoten.
- Når måling til virkelig verdi er valgt, blir ikke investeringseiendom avskrevet. Avskrivninger ført under NGAAP er reversert.
- 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 13 463 307. Dette medfører en økt skatteforpliktelse (utsatt skatt) på kr 2 961 927.



## Note 3 - salgsinntekter

	2022	2021
<b>Virksomhetsområde</b>		
Leieinntekter Erik Vangbergsgate 5	3 688 889	164 999
Annen salgsinntekt	6 088	0
<b>Sum</b>	<b>3 694 977</b>	<b>164 999</b>

## Note 4 - Investerings eiendom

	2022	2021
Inngående balanse 1.1	88 000 000	0
Tilgang ved kjøp	121 930	74 629 837
Avgang		
Verdiendring som er resultatført	1 878 070	13 370 163
<b>Utgående balanse pr 31.12</b>	<b>90 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

	2022	2021
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	15 248 233	13 370 163

### 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%	-5 814 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	6 721 000

### Metode for verdsettelse

Investerings eiendommer 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 - 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:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	27 749	0
Andre tjenester		0
<b>Sum</b>	<b>27 749</b>	<b>0</b>

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

## Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2022	2021
Eiendomsskatt	0	0
Forsikring	52 763	0
Vann, avløp og renovasjon	69 993	0
Reparasjon og vedlikehold eiendom	54 120	0
Forvaltning	553 763	0
Management fee	160 570	0
Drift	99 665	0
Internett boliger	76 551	0
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	258 849	2 894
Regnskap og revisjon	88 999	0
Annen driftskostnad	91 931	7 263
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 507 204</b>	<b>10 157</b>

## Note 7 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter bank	210	0
Renteinntekter konsernselskap	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>210</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader bank	2 374 418	0
Rentekostnader konsernselskap	633 631	70 439
Etableringsgebyr opptak lån	75 000	
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 083 049</b>	<b>70 439</b>



<b>Note 8 - Skattekostnad</b>		
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	216 261	2 960 004
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>216 261</b>	<b>2 960 004</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	983 004	13 454 565
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 097 812	-13 471 268
	<b>-1 114 808</b>	<b>-16 703</b>
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 114 808</b>	<b>-16 704</b>
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl. goodwill	15 569 080	13 471 268
Utestående fordringer	0	0
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring	-1 131 512	-16 703
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>14 437 568</b>	<b>13 454 565</b>
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	
<b>Grunnlag beregning utsatt skatt</b>	<b>14 437 568</b>	<b>13 454 565</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel (22 %)</b>	<b>3 176 266</b>	<b>2 960 004</b>
<b>Avstemning av effektiv skattesats</b>		
	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
Resultat før skatt	983 004	13 454 565
Skatt beregnet til 22%	216 261	2 960 004
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skatt på ikke fradragsberettide kostnader	0	0
Ikke skattepliktig inntekt	0	0
<b>Skattekostnad i årsregnskap</b>	<b>216 261</b>	<b>2 960 004</b>

**Note 9 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap**

<i>Lån til selskap i samme konsern</i>	2022	2021
Nyheim Utleiebolig AS	0	97 106
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>97 106</b>

<i>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2022	2021
Nyheim Utleiebolig AS	202 894	
<b>Sum</b>	<b>202 894</b>	<b>0</b>

<i>Langsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2022	2021
Nyheim Bolig AS	12 378 175	13 044 544
<b>Sum</b>	<b>12 378 175</b>	<b>13 044 544</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskap som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0	0
---	---	---

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

**Note 10 - Fordringer**

<i>Kundefordringer</i>	2022	2021
Pålydende verdi kundefordringer	221 821	118 788
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
<b>Bokført verdi på kundefordringer</b>	<b>221 821</b>	<b>118 788</b>

<i>Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer</i>	2022	2021
Forskuddsbetalt forsikring	42 787	0
Forskuddsbetalt rullegardiner	0	74 356
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>42 787</b>	<b>74 356</b>

**Note 11 - Bankinnskudd**

<i>Likvide midler</i>	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	111 212	12 517 449
<b>Sum likvide midler</b>	<b>111 212</b>	<b>12 517 449</b>

**Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nyheim Bolig AS	3 000	100 %	100 %



## Note 13 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 380 577 vedrører husleie januar 2023 som er fakturert i desember 2022.

## Note 14 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2022	2021	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2022	fast/flytende	
Lån Eiendoms kreditt	51 080 000	0	4,20 %	Flytende	31.01.2046
Lån Sparebank 68 grader nord	11 684 519	0	4,80 %	Flytende	31.12.2051
<b>Sum gjeld kredittinstitusjoner</b>	<b>62 764 519</b>	<b>0</b>			
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>					
	<b>2022</b>	<b>2021</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 068 936	0			

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

Gjeld til kredittinstitusjoner	2 022	2 021
Sum gjeld kredittinstitusjoner	62 764 519	0
Avdrag neste år	404 005	0
<b>Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>62 360 514</b>	<b>0</b>
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		
	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
Sum gjeld til Forsøket Boliger AS	0	74 028 062
Avdrag neste år	0	467 326
<b>Sum bokført verdi øvrig langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>73 560 736</b>

## Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2022	2021
Leiligheter inkl. tomter og parkering Erik Vangbergsgate 5	90 000 000	88 000 000
<b>Sum</b>	<b>90 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Påløpte renter	110 386	0
Neste års avdrag lån	404 005	467 326
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>514 391</b>	<b>467 326</b>



## 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 leiekraft de senere år. Til tross for økende inflasjon i 2022 har tap på leiekraft 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 stor leieetterspørsel.

### Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Av selskapets totale gjeld er 16,5 % av gjelden til eiere der renter ikke betales løpende. Dette demper renterisikoen noe. Når det gjelder ekstern gjeld så er 100 % inngått på flytende rente-avtale.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	0	0,0 %
Flytende rente	62 764 519	100,0 %
Sum ekstern gjeld	62 764 519	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)		62 764 519	0
	+25	-156 911	
	+50	-313 823	
	+100	-627 645	
	+200	-1 255 290	