



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 07.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 24.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	4 453 668	4 223 202
Verdiøkning investeringseiendommer	3	6 500 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 953 668</b>	<b>4 223 202</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		2 000 000
Annen driftskostnad	4, 5	2 059 550	1 669 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 059 550</b>	<b>3 669 280</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 894 118</b>	<b>553 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	525	314
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	15	245 672	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246 197</b>	<b>314</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	810 232	665 350
Annen rentekostnad	6, 15	4 374 303	3 888 826
Annen finanskostnad	6	65 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 249 535</b>	<b>4 554 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 003 338</b>	<b>-4 553 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 890 780</b>	<b>-3 999 940</b>
Skattekostnad på resultat	7	855 972	-879 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		5 070 000	
Overført fra fond for urealiserte gevinster			-1 560 000
Udekket tap		-2 035 192	-1 559 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseier	1, 3, 13	94 500 000	88 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>94 500 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Finansielle derivater	15	270 852	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>270 852</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 770 852</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	171 764	283 346
Andre kortsiktige fordringer	9	25 160	27 869
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 924</b>	<b>311 215</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	200 324	96 774
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>200 324</b>	<b>96 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>397 249</b>	<b>407 989</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	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		15 403 621	10 333 621
Udekket tap		4 227 464	2 192 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 176 157</b>	<b>8 141 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 206 157</b>	<b>8 171 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 152 250	2 296 278
Andre avsetninger for forpliktelser	12	385 018	402 728
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 537 268</b>	<b>2 699 006</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16	62 300 000	62 126 915
Langsiktig konserngjeld	8	17 773 757	14 843 525
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 073 757</b>	<b>76 970 440</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 611 025</b>	<b>79 669 446</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 788	14 248
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	14	342 131	552 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 919</b>	<b>567 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 961 944</b>	<b>80 236 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 309299

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 07.02.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.02.2025



Organisasjonsnr: 827 966 282  
NYHEIM NORDBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	4 453 668	4 223 202
Verdiøkning investeringseiendommer	3	6 500 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 953 668</b>	<b>4 223 202</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		2 000 000
Annen driftskostnad	4, 5	2 059 550	1 669 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 059 550</b>	<b>3 669 280</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 894 118</b>	<b>553 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	525	314
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	15	245 672	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246 197</b>	<b>314</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	810 232	665 350
Annen rentekostnad	6, 15	4 374 303	3 888 826
Annen finanskostnad	6	65 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 249 535</b>	<b>4 554 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 003 338</b>	<b>-4 553 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	3 890 780	-3 999 940
		855 972	-879 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		5 070 000	
Overført fra fond for urealiserte gevinster			-1 560 000



Udekket tap	-2 035 192	-1 559 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>



Organisasjonsnr: 827 966 282  
NYHEIM NORDBYEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Investerings eiendom	1, 3, 13	94 500 000	88 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>94 500 000</b>	<b>88 000 000</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8		
Finansielle derivater	15	270 852	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>270 852</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 770 852</b>	<b>88 000 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	9	171 764	283 346
Andre kortsiktige fordringer	9	25 160	27 869
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 924</b>	<b>311 215</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	200 324	96 774
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>200 324</b>	<b>96 774</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>397 249</b>	<b>407 989</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster		15 403 621	10 333 621
--------------------------------	--	------------	------------



Udekket tap		4 227 464	2 192 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 176 157</b>	<b>8 141 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 206 157</b>	<b>8 171 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 152 250	2 296 278
Andre avsetninger for forpliktelse	12	385 018	402 728
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>3 537 268</b>	<b>2 699 006</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16	62 300 000	62 126 915
Langsiktig konserngjeld	8	17 773 757	14 843 525
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 073 757</b>	<b>76 970 440</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 611 025</b>	<b>79 669 446</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 788	14 248
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	14	342 131	552 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 919</b>	<b>567 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 961 944</b>	<b>80 236 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</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.



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

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

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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 2024, 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 årsregnskap 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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Pemneo document key: DIAEN-YFEVW-PNWFEE-3Y3QV-ZPL7K-Y7QAY



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 7. februar 2025

KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: DA6EN-YFEVW-PNWF6-3Y3QV-ZPL7K-Y7QAY



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Lysvoll, Ørjan Trondsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-332299

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-07 12:22:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DIAEN-YFEVW-PNWFEE-3Y3QY-ZPL7K-Y7QAY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# **Nyheim Nordbyen AS**

## **Årsregnskap 2024**



## Resultatregnskap

Nyheim Nordbyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	4 453 668	4 223 202
Verdøkning investeringseiendommer	3	6 500 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 953 668</b>	<b>4 223 202</b>
Verdireduksjon investeringseiendommer	3	0	2 000 000
Annen driftskostnad	4, 5	2 059 550	1 669 280
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 059 550</b>	<b>3 669 280</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 894 118</b>	<b>553 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	525	314
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	15	245 672	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	810 232	665 350
Annen rentekostnad	6, 15	4 374 303	3 888 826
Annen finanskostnad	6	65 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 003 338</b>	<b>-4 553 862</b>
Resultat før skattekostnad		3 890 780	-3 999 940
Skattekostnad på resultat	7	855 972	-879 988
<b>Resultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Oppstilling over totalresultat</b>			
<b>Årets utvidede resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		5 070 000	0
Overført fra fond for urealiserte gevinster		0	1 560 000
Overført til udekket tap		2 035 192	1 559 952
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 034 808</b>	<b>-3 119 952</b>



## Balanse

Nyheim Nordbyen AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	1, 3, 13	94 500 000	88 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>94 500 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Finansielle derivater	15	270 852	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>270 852</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 770 852</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	171 764	283 346
Andre kortsiktige fordringer	9	25 160	27 869
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 924</b>	<b>311 215</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	200 324	96 774
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>397 249</b>	<b>407 989</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</b>




## Balanse

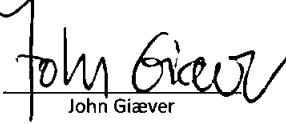
Nyheim Nordbyen AS

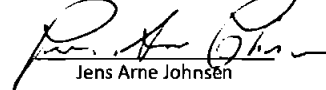
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		15 403 621	10 333 621
Udekket tap		-4 227 464	-2 192 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 176 157</b>	<b>8 141 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 206 157</b>	<b>8 171 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	3 152 250	2 296 278
Andre avsetninger for forpliktelser	12	385 018	402 728
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 537 268</b>	<b>2 699 006</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 16	62 300 000	62 126 915
Langsiktig konserngjeld	8	17 773 757	14 843 525
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 073 757</b>	<b>76 970 440</b>
<b>Leverandørgjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 788	14 248
Annen kortsiktig gjeld	14	342 131	552 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 919</b>	<b>567 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 961 944</b>	<b>80 236 641</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>95 168 101</b>	<b>88 407 989</b>

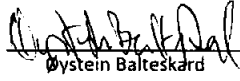
Tromsø, 07.02.2025

Styret i Nyheim Nordbyen AS

  
Kjetil Emil Olsen  
styremedlem

  
John Giæver  
styremedlem

  
Jens Arne Johnsen  
styreleder

  
Øystein Balteskard  
styremedlem

  
Fredrik Lunde Michalsen  
daglig leder



## OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital pr 31.12.23</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>10 333 621</b>	<b>-2 192 272</b>	<b>8 171 349</b>
Årsresultat			5 070 000	-2 035 192	3 034 808
Utvidet resultat for året					
<b>Egenkapital pr 31.12.24</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>15 403 621</b>	<b>-4 227 464</b>	<b>11 206 157</b>

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	3 891	-4 000
Verdiendring derivat (swapavtale)	-246	0
Verdiendring investeringseiendom	-6 500	2 000
Kostnadsførte, ikke betalte renter	979	703
Endring i kundefordringer	112	-62
Endring i leverandørgjeld	-5	-57
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	96	-166
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 673</b>	<b>-1 582</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringseiendommer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 120	1 800
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-342	-233
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Innbetaling av aksjekapital stiftelse	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 778</b>	<b>1 567</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>103</b>	<b>-15</b>
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	97	111
<b>Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember</b>	<b>200</b>	<b>97</b>



## Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Nordbyen ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 7. februar 2025.

### 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 regnskapskikk.

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. 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.

## Finansielle instrumenter – Swapavtale

Selskapet har inngått en rentebytteavtale (renteswap) for å sikre seg mot svingninger i rentekostnader knyttet til lån de har i DnB. Swapavtalen innebærer at selskapet mottar fast rente og betaler variabel rente basert på 3-måneders nibor. Avtalen har en nominell verdi på 31,5 MNOK og en løpetid på 3 år gjeldende fra desember 2024.

Swapavtalen er klassifisert som et derivat og regnskapsføres til virkelig verdi, da den ikke kvalifiserer for sikringsbokføring under IFRS 9. Endringer i virkelig verdi føres direkte i resultatregnskapet under finansposter. Virkelig verdi fastsettes basert på beregning fra DNB Markets som bruker tilgjengelige markedsrenter på balansedagen til å beregne swapavtalens verdi.

## Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. 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

	2024	2023
<b>Virksomhetsområde</b>		
Leieinntekter Erik Vangbergsgate 5	4 453 668	4 223 202
Annen salgsinntekt	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 453 668</b>	<b>4 223 202</b>

## Note 3 - Investerings eiendom

	2024	2023
Inngående balanse 1.1	88 000 000	90 000 000
Tilgang ved kjøp	0	0
Avgang		
Verdiendring som er resultatført	6 500 000	-2 000 000
<b>Utgående balanse pr 31.12</b>	<b>94 500 000</b>	<b>88 000 000</b>

	2024	2023
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	19 748 233	13 248 233

### Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2024

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-5 399 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	6 092 000

### Metode for verdsettelse

Newsec Advisory har bistått Nyheim Nordbyen i verdsettelsen av investeringseiendommen.

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

**Netto kapitalisert verdi** tar utgangspunkt i dagens markedsleie for eiendommen med et fastsatt avkastningskrav. Modellen forutsetter en fast, årlig inntekt for eiendommen for all framtid. Verdien av eiendommene beregnes som nåverdien av denne evigvarende kontantstrømmen.

Verdi kapitalisert verdi = Årlig markedsleie/avkastningskrav

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

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

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



## Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	63 219	103 850
Andre tjenester	0	40 403
<b>Sum</b>	<b>63 219</b>	<b>144 253</b>

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

## Note 5 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2024	2023
Eiendomsskatt	78 586	78 902
Forsikring	50 800	44 125
Vann, avløp og renovasjon	205 402	181 821
Reparasjon og vedlikehold eiendom	36 220	48 842
Forvaltning	569 088	512 988
Management fee	152 832	139 320
Drift	120 636	115 152
Internett boliger	88 327	71 346
Annen kostnad boliger	496 184	204 897
Regnskap og revisjon	147 075	220 694
Tap på fordringer	44 904	0
Annen driftskostnad	69 496	51 193
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>2 059 550</b>	<b>1 669 280</b>

## Note 6 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekter bank	525	314
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>525</b>	<b>314</b>
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader bank	4 399 483	3 888 826
Renter swapavtale	-25 180	0
Rentekostnader konsernselskap	810 232	665 350
Etableringsgebyr opptak lån	65 000	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>5 249 535</b>	<b>4 554 176</b>



<b>Note 7 - Skattekostnad</b>		
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	855 972	-879 988
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>855 972</b>	<b>-879 988</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 890 780	-3 999 940
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 911 487	1 824 207
	<b>-3 020 707</b>	<b>-2 175 733</b>
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-3 020 707</b>	<b>-2 175 733</b>
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler inkl. goodwill	20 385 508	13 744 873
Swapavtale	270 852	0
Kundefordringer	3 556	0
Underskudd til fremføring	-6 331 508	-3 307 246
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>14 328 408</b>	<b>10 437 627</b>
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	14 328 408	10 437 627
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	3 152 250	2 296 278
<b>Avstemning av effektiv skattesats</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skatt	3 890 780	-3 999 940
Skatt beregnet til 22%	855 972	-879 988
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>855 972</b>	<b>-879 988</b>



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

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2024	2023
Nyheim Bolig AS	17 773 757	14 843 525
<b>Sum</b>	<b>17 773 757</b>	<b>14 843 525</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 9 - Fordringer

Konstaterte tap på kundeordringer har i 2024 vært på kr 44 904 (0 i 2023).

Kundefordringer	2024	2023
Pålydende verdi kundefordringer	171 764	283 346
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
<b>Bokført verdi på kundefordringer</b>	<b>171 764</b>	<b>283 346</b>

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Forskuddsbetalt forsikring	25 160	21 383
Forskuddsbetalt internett	0	6 486
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>25 160</b>	<b>27 869</b>

## Note 10 - Bankinnskudd

Likvide midler	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	200 324	96 774
<b>Sum likvide midler</b>	<b>200 324</b>	<b>96 774</b>

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

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



## Note 12 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 385 018 vedrører husleie januar 2025 som er fakturert i desember 2024.

## Note 13 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2024	2023	Gjennomsnittlig rente 2024	Låneform fast/flytende	Forfall
Lån Eiendoms kreditt	0	51 080 000	6,94 %	Flytende	Lån avsluttet 2.12.24
Lån Sparebank 68 grader nord	0	11 451 640	7,44 %	Flytende	Lån avsluttet 2.12.24
Lån DNB	62 300 000	0	6,59 %	Flytende	02.12.2027
<b>Sum gjeld kredittinstitusjoner</b>	<b>62 300 000</b>	<b>62 531 640</b>			
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>					
	<b>2024</b>	<b>2023</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	52 940 605			

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

Gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Sum gjeld kredittinstitusjoner	62 300 000	62 531 640
Avdrag neste år	0	404 725
<b>Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>62 300 000</b>	<b>62 126 915</b>

## Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2024	2023
Leiligheter inkl. tomter og parkering Erik Vangbergsgate 5	94 500 000	88 000 000
<b>Sum</b>	<b>94 500 000</b>	<b>88 000 000</b>

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpte renter	342 131	148 222
Neste års avdrag lån	0	404 725
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>342 131</b>	<b>552 948</b>

## Note 15 - Derivater

Selskapet inngikk i desember 2024 en swapavtale for å redusere renterisiko knyttet til lån i DNB. Avtalen dekker 50 % av lånesaldoen på lån i DNB, med en nominell størrelse på 31,15 MNOK.

Detaljer om swapavtale:

Parameter	Beløp/beskrivelse
Nominell verdi	31 150 000 NOK
Løpetid	3 år
Rentebetaling	Kvartalsvis
Fastrente	3,72 %
Utløp	02.12.2027
Verdiendring(2024)	245 672
Opptjente, ikke betalte renter (2024)	25 180

Verdiendringen i 2024 på NOK 245 672 er inntektsført i regnskapet, da avtalen vurderes til virkelig verdi i henhold til IFRS 9. Opptjente renter på NOK 25 180 er bokført som en reduksjon av rentekostnader i resultatregnskapet.

I balansen er markedsverdien av swapavtalen bokført til NOK 270 852, som inkluderer både virkelig verdi og opptjente renter.



## Note 16 - Finansiell risiko

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

### Kreditt risiko

Kreditt risiko er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. I tillegg sikres leien gjennom depositum eller bankgaranti/NAV-garanti. Selv om selskapet har hatt lave tap på leiekraav de siste år, ble det i 2024 registrert et tap på kr 44 904. Tapet gjelder en enkelt leietaker og må ses på som et unntak, og det er ingen tegn for øvrig til at leietakere betaler senere enn tidligere.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttet til selskapets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Likviditetsrisikoen dempes i det korte bildet ved å ha langsiktige låneavtaler samt stor leieetterspørsel etter leilighetene når noen flytter ut. Dette medfører en utleiegrad tett opp mot 100 %. Videre har det vært god økning i husleieinntekter de siste årene noe som også er med på å redusere likviditetsrisikoen.

### Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Av selskapets totale gjeld er 22,1 % av gjelden til eiere der renter ikke betales løpende. Dette demper renterisikoen noe. I tillegg har selskapet i 2024 inngått en swapavtale med nominell verdi 31,15 MNOK. I praksis er dermed 50 % av selskapets eksterne gjeld på 62,3 MNOK sikret mot rentesvingninger gjennom denne swapavtalen.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	0	0,0 %
Flytende rente	62 300 000	100,0 %
Sum ekstern gjeld	62 300 000	100,0 %

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente inkludert swap	31 150 000	50,0 %
Flytende rente	31 150 000	50,0 %
Sum ekstern gjeld	62 300 000	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	2024	2023
Balanseført verdi gjeld (flytende rente)		31 150 000	62 531 640
	+25	-77 875	-156 329
	+50	-155 750	-312 658
	+100	-311 500	-625 316
	+200	-623 000	-1 250 633