



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 032 582
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NYHEIM BOLIG AS
Forretningsadresse:	Storgata 85 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	270 510	370 794
Sum kostnader		270 510	370 794
Driftsresultat		-270 510	-370 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 157 361	2 111 946
Annen finansinntekt	4		405 634
Sum finansinntekter		3 157 361	2 517 580
Annen rentekostnad	4	3 171 571	2 173 020
Annen finanskostnad	4		963 386
Sum finanskostnader		3 171 571	3 136 406
Netto finans		-14 210	-618 826
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 720	-989 620
Skattekostnad på resultat	5	-62 639	-5 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		-222 081	-983 849
Årsresultat		-222 081	-983 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-222 081	-983 849
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-222 081	
Udekket tap			-983 849
Sum overføringer og disponeringer		-222 081	-983 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	69 437	6 798
Sum immaterielle eiendeler		69 437	6 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	12 148 537	10 948 537
Lån til foretak i samme konsern	7	65 361 367	60 328 372
Sum finansielle anleggsmidler		77 509 904	71 276 909
Sum anleggsmidler		77 579 341	71 283 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		405 634
Sum fordringer			405 634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	46 751	1 937 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 751	1 937 575
Sum omløpsmidler		46 751	2 343 209
SUM EIENDELER		77 626 092	73 626 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Overkurs		11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			1 001 919
Sum opptjent egenkapital			-1 001 919
Sum egenkapital		11 263 537	11 485 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	65 162 555	61 990 984
Sum annen langsiktig gjeld		65 162 555	61 990 984
Sum langsiktig gjeld		65 162 555	61 990 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			37 500
Kortsiktig konserngjeld	7	1 200 000	112 814
Sum kortsiktig gjeld		1 200 000	150 314
Sum gjeld		66 362 555	62 141 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 626 092	73 626 916



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	23 362 681	19 784 069
Annen driftsinntekt		1 734 472	66 861 391
Sum inntekter		25 097 153	86 645 460
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 965 582	3 771 711
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	862 227	773 694
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	61 196 011	
Annen driftskostnad	3,6	6 548 520	4 626 122
Sum kostnader		73 572 340	9 171 527
Driftsresultat		-48 475 187	77 473 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	82 238	106 591
Sum finansinntekter		82 238	106 591
Annen rentekostnad	8	15 418 661	9 335 768
Annen finanskostnad	8		203 891
Sum finanskostnader		15 418 661	9 539 659
Netto finans		-15 336 423	-9 433 068
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 811 610	68 040 865
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-14 038 555	14 988 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 773 055	53 052 302
Årsresultat		-49 773 055	53 052 302



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	5	270 091	218 709
Sum immaterielle eiendeler		270 091	218 709
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		459 000 000	520 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 475 836	5 438 525
Sum varige driftsmidler		464 475 836	525 438 525
Sum anleggsmidler		464 745 927	525 657 234
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 248 013	1 511 937
Andre fordringer	10	168 569	196 610
Sum fordringer		1 416 582	1 708 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 755 482	4 867 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 755 482	4 867 156
Sum omløpsmidler		4 172 064	6 575 703
SUM EIENDELER		468 917 991	532 232 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	30 000	30 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	12,13	11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	28 126 356	76 675 411
Sum opptjent egenkapital		28 126 356	76 675 411
Sum egenkapital		39 389 893	89 162 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	7 424 002	21 462 558
Andre avsetninger for forpliktelser	14	2 073 718	1 958 270
Sum avsetninger for forpliktelser		9 497 720	23 420 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	340 054 764	343 407 669
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 128 968	67 901 807
Sum annen langsiktig gjeld		411 183 732	411 309 476
Sum langsiktig gjeld		420 681 452	434 730 304
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 614	622 756
Skyldige offentlige avgifter		254 099	242 820
Annen kortsiktig gjeld	17	8 350 933	7 474 109
Sum kortsiktig gjeld		8 846 646	8 339 685
Sum gjeld		429 528 098	443 069 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		468 917 991	532 232 937
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	459 000 000	520 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 310430

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 032 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHEIM BOLIG AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.02.2024



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	270 510	370 794
Sum kostnader		270 510	370 794
Driftsresultat		-270 510	-370 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 157 361	2 111 946
Annen finansinntekt	4		405 634
Sum finansinntekter		3 157 361	2 517 580
Annen rentekostnad	4	3 171 571	2 173 020
Annen finanskostnad	4		963 386
Sum finanskostnader		3 171 571	3 136 406
Netto finans		-14 210	-618 826
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 720	-989 620
Skattekostnad på resultat	5	-62 639	-5 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		-222 081	-983 849
Årsresultat		-222 081	-983 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-222 081	-983 849
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-222 081	
Udekket tap			-983 849
Sum overføringer og disponeringer		-222 081	-983 849



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	69 437	6 798
Sum immaterielle eiendeler		69 437	6 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	12 148 537	10 948 537
Lån til foretak i samme konsern	7	65 361 367	60 328 372
Sum finansielle anleggsmidler		77 509 904	71 276 909
Sum anleggsmidler		77 579 341	71 283 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		405 634
Sum fordringer			405 634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	46 751	1 937 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 751	1 937 575
Sum omløpsmidler		46 751	2 343 209
SUM EIENDELER		77 626 092	73 626 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Overkurs		11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			1 001 919
Sum opptjent egenkapital			-1 001 919
Sum egenkapital		11 263 537	11 485 618



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	65 162 555	61 990 984
Sum annen langsiktig gjeld		65 162 555	61 990 984
Sum langsiktig gjeld		65 162 555	61 990 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			37 500
Kortsiktig konserngjeld	7	1 200 000	112 814
Sum kortsiktig gjeld		1 200 000	150 314
Sum gjeld		66 362 555	62 141 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 626 092	73 626 916



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	23 362 681	19 784 069
Annen driftsinntekt		1 734 472	66 861 391
Sum inntekter		25 097 153	86 645 460
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 965 582	3 771 711
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	862 227	773 694
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	61 196 011	
Annen driftskostnad	3,6	6 548 520	4 626 122
Sum kostnader		73 572 340	9 171 527
Driftsresultat		-48 475 187	77 473 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	82 238	106 591
Sum finansinntekter		82 238	106 591
Annen rentekostnad	8	15 418 661	9 335 768
Annen finanskostnad	8		203 891
Sum finanskostnader		15 418 661	9 539 659
Netto finans		-15 336 423	-9 433 068
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-14 038 555	14 988 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 773 055	53 052 302
Årsresultat		-49 773 055	53 052 302



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	5	270 091	218 709
Sum immaterielle eiendeler		270 091	218 709
Varige driftsmidler			
Tøtter, bygninger og annen fast eiendom		459 000 000	520 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 475 836	5 438 525
Sum varige driftsmidler		464 475 836	525 438 525
Sum anleggsmidler		464 745 927	525 657 234
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 248 013	1 511 937
Andre fordringer	10	168 569	196 610
Sum fordringer		1 416 582	1 708 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 755 482	4 867 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 755 482	4 867 156
Sum omløpsmidler		4 172 064	6 575 703
SUM EIENDELER		468 917 991	532 232 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	30 000	30 000
Overkurs	12,13	11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	28 126 356	76 675 411



Sum opptjent egenkapital		28 126 356	76 675 411
Sum egenkapital		39 389 893	89 162 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	7 424 002	21 462 558
Andre avsetninger for forpliktelseser	14	2 073 718	1 958 270
Sum avsetninger for forpliktelseser		9 497 720	23 420 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	340 054 764	343 407 669
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 128 968	67 901 807
Sum annen langsiktig gjeld		411 183 732	411 309 476
Sum langsiktig gjeld		420 681 452	434 730 304
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 614	622 756
Skyldige offentlige avgifter		254 099	242 820
Annen kortsiktig gjeld	17	8 350 933	7 474 109
Sum kortsiktig gjeld		8 846 646	8 339 685
Sum gjeld		429 528 098	443 069 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		468 917 991	532 232 937
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	459 000 000	520 000 000



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG 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.



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



NYHEIM BOLIG AS

KONSERNREGNSKAP 2023



KONSERNREGNSKAP 2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	23 362 681	19 784 069
Annen driftsinntekt	2	1 734 472	1 156 611
Verdiøkning investeringseiendom	7	0	65 704 780
Sum driftsinntekter		25 097 153	86 645 460
Lønnskostnad	3	4 965 582	3 771 711
Avskrivninger Rett til bruk eiendeler	4	707 868	617 676
Avskrivninger driftløsøre, inventar og utstyr	5	154 359	156 018
Annen driftskostnad	3,6	6 548 520	4 626 122
Verdireduksjon investeringseiendom	7	61 196 011	0
Sum driftskostnader		73 572 340	9 171 527
Driftsresultat		-48 475 187	77 473 933
Annen renteinntekt	8	82 238	106 591
Sum finansinntekter		82 238	106 591
Annen finanskostnad	8	0	203 891
Annen rentekostnad	8	15 418 661	9 335 768
Sum finanskostnader		15 418 661	9 539 659
Netto finans		-15 336 423	-9 433 068
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 811 610	68 040 866
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-14 038 555	14 988 563
Ordinært resultat		-49 773 055	53 052 303



KONSERNREGNSKAP 2023

BALANSE

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler (Nettside)	5	270 091	218 709
Sum immaterielle eiendeler		270 091	218 709
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	459 000 000	520 000 000
Rett til bruk eiendeler	4	5 303 758	5 188 507
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner, ol.	5	172 078	250 018
Sum varige driftsmidler		464 475 836	525 438 525
Sum anleggsmidler		464 745 927	525 657 234
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 248 013	1 511 937
Andre kortsiktige fordringer	10	168 569	196 610
Sum fordringer		1 416 582	1 708 547
Bankinnskudd, kontanter, ol.	11	2 755 482	4 867 156
Sum bankinnskudd, kontanter, ol.		2 755 482	4 867 156
Sum omløpsmidler		4 172 064	6 575 703
Sum eiendeler		468 917 990	532 232 936





KONSERNREGNSKAP 2023

BALANSE

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12,13	30 000	30 000
Overkurs	12,13	11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	337 306	1 153 471
Fond for urealiserte gevinster	13	27 789 050	75 521 940
Sum opptjent egenkapital		28 126 356	76 675 411
Sum egenkapital		39 389 893	89 162 948
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	7 424 002	21 462 558
Andre avsetninger for forpliktelser	14	2 073 718	1 958 270
Sum avsetning for forpliktelser		9 497 720	23 420 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	340 054 764	343 407 669
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 128 968	67 901 807
Sum annen langsiktig gjeld		411 183 732	411 309 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 614	622 756
Skyldig offentlige avgifter		254 098	242 817
Annen kortsiktig gjeld	17	8 350 933	7 474 109
Sum kortsiktig gjeld		8 846 645	8 339 682
Sum gjeld		429 528 097	443 069 986
Sum egenkapital og gjeld		468 917 990	532 232 936

Tromsø 14.02.24


Kristian Høines Mathisen, styreleder
Kjetil Emil Olsen, styremedlem
Fredrik Lunde Michalsen, daglig leder
John Giæver, styremedlem
Martin S. Pettersen, styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING KONSERN

Beløp i TNOK	31.12.2023	31.12.2022
Resultat før skatekostnad	-63 812	68 041
Periodens betalte skatter	0	0
Ordinære avskrivninger	154	156
Avskrivninger balanseførte leieavtaler	708	618
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 652	3 084
Verdiendring investeringseiendommer	61 196	-65 705
Endring i kundefordringer	264	-898
Endring i leverandørgjeld	-381	-427
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	335	1 736
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 116	6 605
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-324	-257 950
Innbetaling ved salg aksjeselskap	0	1 001
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-324	-256 949
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	0	320 383
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 076	-77 458
Leiebetaling	-828	-686
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 904	242 239
Netto endring i kontanter	-2 112	-8 106
Bankbeholdning ved periodens start 1.1	4 867	12 973
Bankbeholdning ved periodens slutt 31.12	2 755	4 867



Note Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nyheim Bolig AS og datterselskapene:

- Nyheim Utleiebolig AS
- Nyheim Nordbyen AS
- Nyheim Forvaltning AS
- Nystad Forvaltning AS

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Konsernregnskapet 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
- Leieavtaler av en viss størrelse innregnes som en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel over leiekontraktens varighet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2023. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. For å underbygge denne presumsjonen og der konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderer konsernet alle relevante fakta og omstendigheter, for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur og relative styrkeforhold, samt opsjoner kontrollert av konsernet og aksjonæravtaler eller andre avtaler.

Vurderingene gjøres for hver investering.

Konsernet foretar en revurdering om det kontrollerer eller ikke kontrollerer et foretak når fakta og omstendigheter indikerer at det foreligger endringer i et eller flere av kontrollelementene.

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.



Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

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.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Konsernet som leietaker

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer konsernet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for konsernet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Konsernet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.



Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Bruksretteiendeler

Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelser. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelser
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendeler, bortsett fra at bruksretteiendeler avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelens utnyttbare levetid.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernet.



Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Alle investerings eiendommer er verdsett basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Newsec Advisory har bistått Nyheim i verddivurderingen av investerings eiendommene. Se ytterligere beskrivelse i note 7.

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

Varige driftsmidler

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

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

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Immaterielle eiendeler

Konsernets immaterielle eiendeler består av selskapets hjemmeside og illustrasjoner. 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 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 konsernets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke konsernets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Note 2 - salgsinntekter

Spesifikasjon Leieinntekter	2023	2022
Leieinntekter Åsen	5 027 063	4 723 388
Leieinntekter SKIR	13 553 956	10 895 692
Leieinntekter Nordbyen	4 000 038	3 522 582
Leieinntekter parkering Åsen	298 200	303 380
Leieinntekter parkering SKIR	348 000	287 785
Leieinntekter parkering Nordbyen	90 000	51 241
Øvrig leierelatert inntekt	45 423	0
Sum leieinntekter	23 362 681	19 784 069

Spesifikasjon Annen driftsinntekt	2023	2022
Eksterne inntekter forvaltning	243 411	400 315
Eksterne inntekter drift	378 369	349 518
Framleie kontor	313 500	275 950
Forsikringsoppgjør	0	108 860
Viderefakturering av kostnader	728 685	0
Øvrig driftsinntekt	70 507	21 968
Sum annen driftsinntekt	1 734 472	1 156 611

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønn	4 278 517	3 247 307
Arbeidsgiveravgift	373 650	274 208
Pensjonskostnader	236 789	207 009
Andre ytelser	76 625	43 187
Sum	4 965 582	3 771 711

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt 5 årsverk.

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr 31.12.23 er det 5 ansatte som er omfattet av pensjonsordningen.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	437 051	103 749
Andre tjenester	203 265	222 365
Sum	640 316	326 114

Mervediavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 4 - Leieavtaler

Leieavtaler hvor selskapet er leietaker

Jfr. note 1 skal leieavtaler hvor selskapet er leietaker balanseføres ihht til IFRS § 16.

Konsernet har leieavtaler knyttet til kontorlokale, varebil og leie av møteromsutstyr.

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Kontorlokaler	Firmabil 1	Firmabil 2	Møteromsutstyr	Sum
Balanse 31.12.22	5 035 732	0	4 879	147 896	5 188 507
Justering	548 257				548 257
Tilgang	0	274 862			274 862
Avskrivninger	-614 751	-53 445	-4 879	-34 793	-707 868
Balanse 31.12.23	4 969 238	221 417	0	113 103	5 303 758
Årlig leie	692 244	79 056	60 000	36 880	
Leieavtalens varighet	31.01.2032	01.01.2027	31.01.2023	01.01.2027	
Opsjon kjøp eller videre leie	Nei	Nei	Nei	Nei	

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler

	2023	2022
Innen 1 år	808 180	666 880
1 til 5 år	3 669 372	2 619 860
Etter 5 år	2 134 419	2 552 083
Resterende estimerte leiebetalinger	6 611 971	5 838 823

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	5 376 177	5 244 795
Kortsiktig	682 674	544 927
Langsiktig	4 693 503	4 699 868

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	2023	2022
	136 679	123 243
Avskrivninger på leieobjektet	707 868	617 676
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	91 937	69 714

Note 5 - Varige driftsmidler/imaterielle eiendeler

	Inventar Driftsløssre	Hjemmeside Visualisering	Sum
Anskaffelseskost 31.12.22	364 491	408 875	773 366
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	127 800	127 800
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.23	364 491	536 675	901 166
Akk. avskrivninger pr 1.1.	114 474	190 166	304 640
Akk. avskrivninger pr 31.12	192 415	266 585	458 999
Balanseverdi pr 31.12.23	172 078	270 091	442 170
Årets avskrivninger	77 941	76 419	154 359
Økonomisk levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2023	2022
Eiendomsskatt	472 406	160 689
Forsikring	234 751	230 940
Vann, avløp og renovasjon	688 704	535 021
Reparasjon og vedlikehold eiendom	217 968	111 616
Internett boliger	465 930	422 424
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	684 075	1 053 509
Leie datasystemer	366 361	424 513
Andre kostnader lokaler	161 727	96 825
Driftsmateriale	50 976	135 497
Inventar	14 045	8 633
Reklame	26 325	122 305
Revisjon	640 116	326 114
Juridisk bistand	218 695	120 642
Arbeidsklær	0	31 640
Rådgivningshonorar	430 124	0
Telefon	48 172	52 967
Kostnader firmabil	205 600	40 226
Møter og kurs	101 117	
Viderefakturering kostnader	1 114 355	268 859
Tap på fordringer	962	37 972
Andre driftskostnader	406 111	445 729
Sum andre driftskostnader	6 548 520	4 626 122

Note 7 - Investeringseiendom

	Åsen	Nordbyen	SKIR	Sum Konsern	
				2023	2022
Inngående balanse 1.1	110 000 000	90 000 000	320 000 000	520 000 000	196 000 000
Tilgang ved kjøp	0	0	196 011	196 011	258 295 220
Avgang	0	0	0	0	0
Verdiendring som er resultatført	-11 000 000	-2 000 000	-48 196 011	-61 196 011	65 704 780
Utgående balanse pr 31.12	99 000 000	88 000 000	272 000 000	459 000 000	520 000 000

	2023	2022
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	35 626 989	96 823 000

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-26 294 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	29 849 000

Metode for verdsettelse

Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi. Newsec Advisory har bistått 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 8 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

Renteinntekter	2023	2022
Renteinntekter bank	82 238	106 591
Sum renteinntekter	82 238	106 591
Rentekostnader	2023	2022
Rentekostnader Husbanken (SKIR)	5 602 786	2 534 581
Rentekostnader Sparebanken Nord-Norge (SKIR)	1 446 061	627 552
Rentekostnader selgerkreditt (SKIR)	0	260 815
Rentekostnader Husbanken (Åsen)	997 163	1 012 415
Rentekostnader Eiendoms kreditt (Nordbyen)	3 091 895	1 776 534
Rentekostnader Sparebank 68 Grader Nord (Nordbyen)	796 676	597 727
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS (eierlån)	1 684 236	1 506 714
Rentekostnad Peab eiendomsutvikling Nord (eierlån)	1 662 520	890 039
Renter balanseførte leieavtaler	136 679	123 243
Annen rentekostnad	645	6 148
Sum rentekostnader	15 418 661	9 335 768
Annen finanskostnad	2023	2022
Gebyr ved opptak av lån	0	126 300
Tap ved salg av aksjer MS Eiendom AS	0	77 591
Sum finanskostnader	0	203 891



Note 9 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	286 005	569 283
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-14 324 561	14 419 280
Skattekostnad ordinært resultat	-14 038 556	14 988 563
Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-63 811 610	68 040 866
Permanente forskjeller	0	569 402
Endring i midlertidige forskjeller	60 127 076	-67 021 127
	-3 684 534	1 589 141
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 589 613
Årets skattegrunnlag	-3 684 534	-1 000 472
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl. goodwill	38 996 040	99 106 153
Utestående fordringer	8 649	9 483
Balanseførte leieavtaler	-72 419	-56 288
Underskudd til fremføring	-5 186 804	-1 502 271
Netto midlertidige forskjeller	33 745 466	97 557 077
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	33 745 466	97 557 077
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	7 424 002	21 462 558
Avstemning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-63 811 610	68 040 867
Skatt beregnet til 22%	-14 038 555	14 968 991
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skattemessig fradrag stiftelseskostnader	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	19 574
Skattekostnad i årsregnskap	-14 038 555	14 988 563



Note 10 - Fordringer

Konstaterte tap på kundefordringer i 2023 er NOK 962 (NOK 37 972 i 2022)

Kundefordringer	2023	2022
Pålydende verdi kundefordringer	1 248 013	1 511 937
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
Bokført verdi på kundefordringer	1 248 013	1 511 937

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Forskuddsbetalte kostnader	164 551	192 799
Tilgode merverdiavgift	4 018	3 811
Sum kortsiktige fordringer	168 569	196 610

Note 11 - Bankinnskudd

Likvide midler	2023	2022
Bundne skattetreksmidler	160 825	161 509
Bundne midler (depositumskonto)	7 940	55 012
Øvrige bankinnskudd	2 586 717	4 650 635
Sum likvide midler	2 755 482	4 867 156

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskap Nyheim Bollig AS består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	0,30	30 000
Sum	100 000		30 000

Oversikt over aksjonærene i Nyheim Bollig AS pr 31.12

Aksjonærer	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
PEAB Eiendomsutvikling Nord AS	50 000	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Note 13 - Oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK	Fond for				Sum
	Aksjekapital	Overkurs	urealiserte gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital 31.12.22	30 000	12 457 537	75 521 940	1 153 471	89 162 948
Årsresultat			-47 732 889	-2 040 165	-49 773 055
Overført fra overkurs		-1 224 000		1 224 000	
Utvidet resultat for året					
Egenkapital pr 31.12.23	30 000	11 233 537	27 789 050	337 306	39 389 893

Note 14 - Andre avsetninger for forpliktelse

Uopptjent inntekt på kr 2 073 718 vedrører husleie januar 2024 som er fakturert i desember 2023.



Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Bankforbindelse	2023	2022	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2023	fast/flytende	
Lån Husbanken (Åsen)	72 751 947	73 879 537	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken (SKIR)	49 605 732	50 000 000	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken (SKIR)	134 974 391	136 000 000	3,10 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN (SKIR)	23 882 376	24 178 130	4,80 %	Flytende	28.02.2027
Lån Eiendoms kreditt (Nordbyen)	51 080 000	51 080 000	6,10 %	Flytende	31.01.2046
Lån Sparebank 68 grader nord (Nordbyen)	11 451 640	11 684 519	6,90 %	Flytende	31.12.2051
Sum gjeld kredittinstitusjoner	343 746 086	346 822 186			
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022			
Gjeld til kredittinstitusjoner	285 221 442	299 947 532			

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

	2023	2022
Sum gjeld kredittinstitusjoner	343 746 086	346 822 186
Avdrag neste år	3 691 322	3 414 517
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	340 054 764	343 407 669

Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2023	2022
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	99 000 000	110 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	272 000 000	320 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering Nordbyen	88 000 000	90 000 000
Sum	459 000 000	520 000 000

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

Spesifikasjon av øvrig langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til Napoleon Eiendom AS (eierlån)	33 440 652	31 813 031
Gjeld til Peab Eiendomsutvikling Nord AS	32 994 814	31 388 909
Langsiktig gjeldsforpliktelse leieavtaler	4 693 503	4 699 868
Sum øvrig langsiktig gjeld	71 128 968	67 901 807

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Påløpte renter	1 197 381	892 202
Neste års avdrag lån	3 691 322	3 414 517
Depositum	7 940	55 500
Påløpte feriepenger	340 100	347 926
Kortsiktig gjeldsforpliktelse balanseførte leieavtaler	682 674	544 927
Kortiktig gjeld til Napoleon Eiendom AS	1 163 273	1 106 658
Kortsiktig gjeld Peab Eiendomsutvikling Nord AS	1 163 273	1 106 658
Skyldig lønn	100 000	0
Øvrig kortsiktig gjeld	4 969	5 721
Sum annen kortsiktig gjeld	8 350 933	7 474 109



Note 18 - Finansiell risiko

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

Kreditt risiko

Kreditt risiko er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. I tillegg sikres leien gjennom depositum eller bankgaranti/NAV-garanti. Selskapet har hatt lave tap på leiekraft de senere år. Til tillegg sikres for økende inflasjon i 2023 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 likvide reserver opparbeidet gjennom at lånenene i Husbanken er avdragsfrie første år.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Renterisikoen styres blant annet ved at 35,6 % av langsiktig gjeld har fastrenteavtale. I tillegg er 15,4 % av den langsiktige gjelden til selskapets eiere der det ikke foretas løpende rentebetalinger.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	122 357 679	35,6 %
Flytende rente	221 388 407	64,4 %
Sum ekstern gjeld	343 746 086	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	2023	2022
Balansført verdi gjeld (flytende rente)		221 388 407	222 942 649
	+25	-553 471	-557 357
	+50	-1 106 942	-1 114 713
	+100	-2 213 884	-2 229 426
	+200	-4 427 768	-4 458 853



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 Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 og konsernet 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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	

Penneo document key: U7H5Q-Q10YZ-6X5AS-BHZHO-ZMMWMS-DCJNB



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

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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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, 14. februar 2024

Penneo document key: U7H5Q-Q10YZ-6X5AS-BHZHO-ZMMWMS-DCJNB



KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: U7H5Q-Q10YZ-6X5AS-BHZH0-ZMMWMS-DCJNB



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."

Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-332299

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-14 12:56:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U7H5Q-Q10YZ-6XSAS-BHZH0-ZMMMS-DCNB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Nyheim Bolig AS

Årsregnskap 2023



Resultatregnskap

Nyheim Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2, 3	270 510	370 794
Sum driftskostnader		270 510	370 794
Driftsresultat		-270 510	-370 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 157 361	2 111 946
Annen finansinntekt	4	0	405 634
Rentekostnad til tilknyttet selskap	4	3 171 571	2 172 752
Annen rentekostnad		0	268
Annen finanskostnad	4	0	963 386
Resultat av finansposter		-14 210	-618 826
Resultat før skattekostnad		-284 720	-989 620
Skattekostnad på resultat	5	-62 639	-5 771
Resultat		-222 081	-983 849
Årsresultat		-222 081	-983 849
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		-222 081	-983 849
Overføringer			
Overført fra overkurs		222 081	0
Overført til udekket tap		0	983 849
Sum overføringer		-222 081	-983 849



Balanse

Nyheim Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	69 437	6 798
Sum immaterielle eiendeler		69 437	6 798
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	12 148 537	10 948 537
Lån til foretak i samme konsern	7	65 361 367	60 328 372
Sum finansielle anleggsmidler		77 509 904	71 276 909
Sum anleggsmidler		77 579 341	71 283 707
Omløpsmidler			
Kortsiktig fordring konsernselskap	7	0	405 634
Sum fordringer		0	405 634
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	46 751	1 937 575
Sum omløpsmidler		46 751	2 343 209
Sum eiendeler		77 626 092	73 626 916

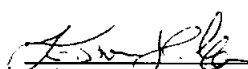


Balanse

Nyheim Bolig AS

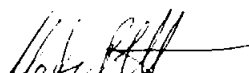
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Overkurs		11 233 537	12 457 537
Sum innskutt egenkapital		11 263 537	12 487 537
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-1 001 919
Sum opptjent egenkapital		0	-1 001 919
Sum egenkapital		11 263 537	11 485 618
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	65 162 555	61 990 984
Sum annen langsiktig gjeld		65 162 555	61 990 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	37 500
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 200 000	112 814
Sum kortsiktig gjeld		1 200 000	150 314
Sum gjeld		66 362 555	62 141 298
Sum egenkapital og gjeld		77 626 092	73 626 916

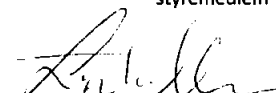
Tromsø, 14.02.2024
Styret i Nyheim Bolig AS


Kristian Høines Mathisen
styreleder


Kjetil Emil Olsen
styremedlem


John Giæver
styremedlem


Martin Sundsfjord Pettersen
styremedlem


Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	30 000	12 457 537	-1 001 919	11 485 618
Årsresultat			-222 081	-222 081
Overføring fra overkurs		-1 224 000	1 224 000	0
Utvidet resultat for året				
Egenkapital pr 31.12.23	30 000	11 233 537	0	11 263 537

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-285	-990
Ordinære avskrivninger	0	0
Tap ved salg aksjer	0	963
Inntektsførte, ikke betalte renter	-3 157	-2 111
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 172	2 172
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-38	38
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	0	-874
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-308	-802
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	-100
Innbetaling lån fra konsernselskap	2 400	0
Utbetaling lån til konsernselskap	-3 870	-46 198
Netto kontantstrøm fra investeringseiendommer	-1 470	-46 298
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	48 915
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-113	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	98
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-113	49 013
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 891	1 913
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	1 938	24
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember	47	1 938



Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Bolig ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 14. februar 2024.

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.

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.

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 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	100 101	22 000
Andre tjenester	51 653	165 061
Sum	151 754	187 061

Mervediavgift er innkudert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2023	2022
Regnskap og revisjon	184 514	238 686
Juridisk bistand	0	20 125
Meglerhonorar salg aksjer	0	71 597
Andre driftskostnader	85 996	40 386
Sum andre driftskostnader	270 510	370 794

Note 4 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

	2023	2022
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		
Renteinntekter fra Nyheim Nordbyen AS	665 350	633 631
Renteinntekter fra Nyheim Utleiebolig AS	2 416 663	1 478 315
Renteinntekter fra Nystad Forvaltning AS	75 348	0
Sum renteinntekter fra foretak i samme konsern	3 157 361	2 111 946
Rentekostnader til tilknyttet selskap		
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS	1 601 817	1 399 639
Rentekostnad Peab Eiendomsutvikling AS	1 569 754	773 113
Sum rentekostnader til tilknyttet selskap	3 171 571	2 172 752

Annen finansinntekt i 2022 på kr 405 634 vedrører inntektsført konsernbidrag fra datterselskap Nyheim Utleiebolig AS.

Annen finanskostnad i 2022 på kr 963 386 vedrører regnskapsmessig tap ved salg av aksjene i MS Eiendom AS.



Note 5 - Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-62 639	-5 771
Skattekostnad ordinært resultat	-62 639	-5 771
Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-284 720	-989 620
Permanente forskjeller	0	557 752
Endring i midlertidige forskjeller		
	-284 720	-431 868
Anvendt fremførbart underskudd		
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	405 634
Årets skattegrunnlag	-284 720	-26 234
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl. goodwill	0	0
Utestående fordringer	0	0
Balansførte leieavtaler	0	0
Underskudd til fremføring	-315 621	-30 901
Netto midlertidige forskjeller	-315 621	-30 901
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	-315 621	-30 901
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	-69 437	-6 798
Avstemning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-284 720	-989 620
Skatt beregnet til 22%	-62 639	-217 716
Endring ikke balansført utsatt skattefordel	0	0
Skattermessig fradrag stiftelsekostnader ikke medtatt resultat	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	122 705
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	89 239
Skattekostnad i årsregnskapet	-62 639	-5 771

Note 6 - Investering i datterselskaper

Oversikt over datterselskaper pr 31.12.23:

Selskap	Anskaffelses			Resultat		Bokført verdi	
	år	Kontor	Eierandel	2023	EK pr 31.12	pr 31.12	
Nyheim Utleiebolig AS	2021	Tromsø	100 %	-44 437 762	31 874 973	10 768 537	
Nyheim Forvaltning AS	2021	Tromsø	100 %	-456 259	40 131	30 000	
Nyheim Nordbyen AS	2021	Tromsø	100 %	-3 119 952	8 171 349	50 000	
Nystad Forvaltning AS	2022	Tromsø	100 %	-1 537 000	188 439	1 300 000	
						12 148 537	

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

**Note 7 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap**

<i>Lån til foretak i samme konsern</i>	2023	2022
Nyheim Nordbyen AS	14 843 525	12 378 175
Nyheim Utleiebolig AS	48 172 494	47 750 197
Nystad Fovaltning AS	2 345 348	200 000
Sum	65 361 367	60 328 372

Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt

	65 361 367	60 128 372
--	------------	------------

<i>Kortsiktig fordring konsernselskap</i>	2023	2022
Nyheim Utleiebolig AS (avsatt konsernbidrag ikke utbetalt)	0	405 634
Sum	0	405 634

<i>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2023	2022
Nyheim Forvaltning AS	0	112 814
Nystad Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	1 200 000	
Sum	1 200 000	112 814

<i>Løngsiktig gjeld til eiere</i>	2023	2022
Napoleon Eiendom AS	32 910 572	31 308 755
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	32 251 983	30 682 229
Sum	65 162 555	61 990 984

Løngsiktig gjeld til eiere som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

	0	0
--	---	---

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

Note 8 - Bankinnskudd

<i>Likvide midler</i>	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	46 751	1 937 575
Sum likvide midler	46 751	1 937 575

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	0,30	30 000
Sum	100 000		30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

Selskapets aksjonærer:	Ordinære		
	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
PEAB Eiendomsutvikling Nord AS	50 000	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %