



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 083 338
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGATA 13 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

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, 21.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	2	23 352	14 906
Sum inntekter		23 352	14 906
Kostnader			
Varekostnad		698	446
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	51 900	24 781
Sum kostnader		52 597	25 227
Driftsresultat		-29 245	-10 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	1 676
Annen finansinntekt		444	
Sum finansinntekter		449	1 676
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-2 000 000	2 000 000
Annen rentekostnad		3 095	
Annen finanskostnad	6	2 000 000	
Sum finanskostnader		3 095	2 000 000
Netto finans		-2 646	-1 998 324
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Skattekostnad på resultat	7	-7 016	20 098
Årsresultat	8	-24 875	-2 028 743
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 875	-2 028 743
Totalresultat		-24 875	-2 028 743



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-24 875	-929 737
Avsatt til annen egenkapital			-1 099 006
Sum overføringer og disponeringer		-24 875	-2 028 743



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	82 930	75 914
Sum immaterielle eiendeler		82 930	75 914
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	4, 9	4 600 000	4 600 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum anleggsmidler		4 682 930	4 675 914
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	12	3 916 085	3 540 042
Fordringer			
Kundefordringer	5, 10		
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	625
Konsernfordringer	10	1 230 000	1 330 000
Sum fordringer		1 233 750	1 330 625
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	9 795	27 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 795	27 537
Sum omløpsmidler		5 159 630	4 898 204
SUM EIENDELER		9 842 560	9 574 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14, 15	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	15		
Overkurs	8	5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8	2 804 113	2 804 113
Udekket tap	8, 16, 17	954 612	929 737
Sum opptjent egenkapital		1 849 502	1 874 377

Sum egenkapital

7 479 502 **7 504 377**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11		
Langsiktig konserngjeld	10, 11	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000

Sum langsiktig gjeld

2 000 000 **2 000 000**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	350 995	56 555
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld		12 064	13 185
Sum kortsiktig gjeld		363 059	69 741
Sum gjeld		2 363 059	2 069 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 842 560	9 574 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 762963

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 083 338
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGATA 13 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

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, 20.11.2025



Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	2	23 352	14 906
Sum inntekter		23 352	14 906
Kostnader			
Varekostnad		698	446
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	51 900	24 781
Sum kostnader		52 597	25 227
Driftsresultat		-29 245	-10 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	1 676
Annen finansinntekt		444	
Sum finansinntekter		449	1 676
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-2 000 000	2 000 000
Annen rentekostnad		3 095	
Annen finanskostnad	6	2 000 000	
Sum finanskostnader		3 095	2 000 000
Netto finans		-2 646	-1 998 324
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Skattekostnad på resultat	7	-7 016	20 098
Årsresultat	8	-24 875	-2 028 743
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 875	-2 028 743
Totalresultat		-24 875	-2 028 743
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-24 875	-929 737
Avsatt til annen egenkapital			-1 099 006



Sum overføringer og
disponeringer

-24 875

-2 028 743



Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	82 930	75 914
Sum immaterielle eiendeler		82 930	75 914
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4, 9	4 600 000	4 600 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum anleggsmidler		4 682 930	4 675 914
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	12	3 916 085	3 540 042
Fordringer			
Kundefordringer	5, 10		
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	625
Konsernfordringer	10	1 230 000	1 330 000
Sum fordringer		1 233 750	1 330 625
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	13	9 795	27 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 795	27 537
Sum omløpsmidler		5 159 630	4 898 204
SUM EIENDELER		9 842 560	9 574 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14, 15	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	15		
Overkurs	8	5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8	2 804 113	2 804 113
Udekket tap	8, 16, 17	954 612	929 737
Sum opptjent egenkapital		1 849 502	1 874 377
Sum egenkapital		7 479 502	7 504 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11		
Langsiktig konserngjeld	10, 11	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	350 995	56 555
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld		12 064	13 185
Sum kortsiktig gjeld		363 059	69 741
Sum gjeld		2 363 059	2 069 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 842 560	9 574 118



Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING 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.



Årsregnskap 2024

Nygata 13 Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 914 083 338



RESULTATREGNSKAP

NYGATA 13 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	23 352	14 906
Sum driftsinntekter		23 352	14 906
Varekostnad		698	446
Annen driftskostnad	5	51 900	24 781
Sum driftskostnader		52 597	25 227
Driftsresultat		-29 245	-10 321
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5	1 676
Annen finansinntekt		444	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-2 000 000	2 000 000
Annen rentekostnad		3 095	0
Annen finanskostnad	6	2 000 000	0
Resultat av finansposter		-2 646	-1 998 324
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Skattekostnad på resultat	7	-7 016	20 098
Årsresultat	8	-24 875	-2 028 743
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 099 006
Overført til udekket tap	8	24 875	929 737
Sum overføringer		-24 875	-2 028 743



BALANSE

NYGATA 13 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	82 930	75 914
Sum immaterielle eiendeler		82 930	75 914
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	4, 9	4 600 000	4 600 000
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Sum anleggsmidler		4 682 930	4 675 914
OMLØPSMIDLER			
VARELAGER			
Prosjektutvikling	12	3 916 085	3 540 042
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	625
Konsernfordringer	10	1 230 000	1 330 000
Sum fordringer		1 233 750	1 330 625
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	9 795	27 537
Sum omløpsmidler		5 159 630	4 898 204
Sum eiendeler		9 842 560	9 574 118



BALANSE

NYGATA 13 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14, 15	150 000	150 000
Overkurs	8	5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	8	2 804 113	2 804 113
Udekket tap	8, 16, 17	-954 612	-929 737
Sum opptjent egenkapital		1 849 502	1 874 377
Sum egenkapital		7 479 502	7 504 377
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	10, 11	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	350 995	56 555
Konserngjeld		12 064	13 185
Sum kortsiktig gjeld		363 059	69 741
Sum gjeld		2 363 059	2 069 741
Sum egenkapital og gjeld		9 842 560	9 574 118

Brumunddal, 13.11.2025
Styret i Nygata 13 Utvikling AS

Rolf Arne Høyen
styreleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NYGATA 13 UTVIKLING AS			
	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Endring i varelager		-376 043	0
Endring i leverandørgjeld		294 439	-164 348
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	2 000 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 126	-625
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-116 621	-173 617
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	144 054
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-144 054
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	10	98 879	304 028
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		98 879	304 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 742	-13 643
Beholdning likvider ved periodens pegynnelse		27 537	41 180
Beholdning likvider ved periodens slutt		9 795	27 537



Regnskapsprinsipper

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

FORENKLET IFRS

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

- Investerings eiendommer til virkelig verdi over resultatet.

KONSERN MV

Nygata 13 Utvikling AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS, som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskap kan kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene..

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

INVESTERINGSEIENDOM

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 selskapet. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet. Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av



eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet 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 iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNMESSIG VURDERINGER

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi.

Virkelig verdi av investeringseiendomme. De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendomme, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet. Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Utleie av eiendom	23 142	14 906
Sum Salgsinntekter	23 142	14 906
Geografisk fordeling		
Norge	23 142	14 906
Sum Salgsinntekter	23 142	14 906

Note 2 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 3 Lønnskostnader

Nygata 13 Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 Investeringseiendom

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	1 004 983
Tilgang / avgang 2024	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 004 983
Verdijustering pr 1.1.2024	3 595 017
Bokført verdi 01.01.2024	4 600 000
Verdijustering 2024	0
Bokført verdi 31.12.2024	4 600 000

Der er ikke foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommen i år.

Investeringseiendommen består av en tomt i Brumunddal sentrum. Eiendommen er regulert, og reguleringsplanen, som er godkjent, har gitt anledning til et konkret byggeprosjekt. Eiendommen er planlagt bebygd med prosjektert næringsbygg i 1.etg. og bygging av leiligheter oppover i etasjene, totalt 5 etasjer.

Tomten eies av selskapet.

Verdsettelse av eiendommen baserer seg på en verditakst som er utført iht. Norsk Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Rapporten er en forhåndstakst for finansiering. Det er opparbeidelsen av tomten, samt godkjent reguleringsplan for utbygging av tomten, som danner grunnlaget for tomteverdien. Takstkonklusjonen er en vurdering av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.



Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer, og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Tomteverdi er beregnet ut fra godkjent regulert utviklingstomt, til bygging av paleet. Det er opparbeidelsen av tomten/godkjent reguleringsplan for utbygging som danner grunnlaget for denne tomteverdien. Reguleringsplanen som er godkjent, er basert på dette byggeprosjektet.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i pr 26.11.2024.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 6 Verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Investering i aksjer og andeler	2 000 000	0

Aksjene gjelder aksjer i Unite Living AS som har gått konkurs i 2024. Aksjene ble nedskrevet i fjor, og dette er tilbakeført og tapsført i 2024.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 016	20 098
Skattekostnad ordinært resultat	-7 016	20 098
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 891	-2 008 645



Permanente forskjeller	0	2 000 000
Skattepliktig inntekt	-31 891	-8 645
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-31 891	-2 008 645
Beregnet skatt av resultat før skatt	-7 016	-441 902
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	440 000
Sum	-7 016	-1 902
Effektiv skattesats	22,0 %	0,1 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 595 016	3 595 016	0
Sum	3 595 016	3 595 016	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 971 972	-3 940 081	31 891
Grunnlag for utsatt skattefordel	-376 956	-345 065	31 891
Utsatt skattefordel (22 %)	-82 930	-75 914	7 016

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Fond for vurd. forskjeller	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2023	150 000	5 480 000	2 804 113	-929 737	7 504 377
Årets underskudd				-24 875	-24 875
Pr. 31.12.2024	150 000	5 480 000	2 804 113	-954 612	7 479 502

Note 9 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og boligmarkedsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.



For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 230 000	1 330 000
Sum	1 230 000	1 330 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	12 064	13 185
Sum	12 064	13 185

Note 11 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Sum	0	0

Note 12 Varelager

Beholdningen omfatter prosjektutviklingskostnader, og gjelder kostnader som arkitekt, regulering, prosjektering mv.



Note 13 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 14 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NYGATA 13 UTVIKLING AS PR. 31.12.2024 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5000	150 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	30	5000	150 000

Styreleder Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 100% av Høyen Eiendom AS.

Note 15 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NYGATA 13 UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5 000,0	150 000
Sum	30		150 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	30	100,0	100,0

Note 16 Nærstående parter

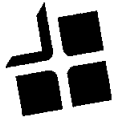
Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Høyen Eiendom AS og dets morselskap Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.

Note 17 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR

Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126

post@revisjonsforum.no

www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i

Nygata 13 Utvikling AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygata 13 Utvikling AS, som viser et underskudd på 24 875 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 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

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Revisjonsforum AS

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 14. november 2025

Revisjonsforum AS


Jan Agge Gjerstad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024

Nygata 13 Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 914 083 338



RESULTATREGNSKAP

NYGATA 13 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	23 352	14 906
Sum driftsinntekter		23 352	14 906
Varekostnad		698	446
Annen driftskostnad	5	51 900	24 781
Sum driftskostnader		52 597	25 227
Driftsresultat		-29 245	-10 321
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5	1 676
Annen finansinntekt		444	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-2 000 000	2 000 000
Annen rentekostnad		3 095	0
Annen finanskostnad	6	2 000 000	0
Resultat av finansposter		-2 646	-1 998 324
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Skattekostnad på resultat	7	-7 016	20 098
Årsresultat	8	-24 875	-2 028 743
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 099 006
Overført til udekket tap	8	24 875	929 737
Sum overføringer		-24 875	-2 028 743



BALANSE

NYGATA 13 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	82 930	75 914
Sum immaterielle eiendeler		82 930	75 914
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	4, 9	4 600 000	4 600 000
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Sum anleggsmidler		4 682 930	4 675 914
OMLØPSMIDLER			
VARELAGER			
Prosjektutvikling	12	3 916 085	3 540 042
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	625
Konsernfordringer	10	1 230 000	1 330 000
Sum fordringer		1 233 750	1 330 625
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	9 795	27 537
Sum omløpsmidler		5 159 630	4 898 204
Sum eiendeler		9 842 560	9 574 118



BALANSE

NYGATA 13 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14, 15	150 000	150 000
Overkurs	8	5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	8	2 804 113	2 804 113
Udekket tap	8, 16, 17	-954 612	-929 737
Sum opptjent egenkapital		1 849 502	1 874 377
Sum egenkapital		7 479 502	7 504 377
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	10, 11	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	350 995	56 555
Konserngjeld		12 064	13 185
Sum kortsiktig gjeld		363 059	69 741
Sum gjeld		2 363 059	2 069 741
Sum egenkapital og gjeld		9 842 560	9 574 118

Brumunddal, 13.11.2025
Styret i Nygata 13 Utvikling AS

Rolf Arne Høyen
styreleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NYGATA 13 UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-31 891	-2 008 645
Endring i varelager		-376 043	0
Endring i leverandørgjeld		294 439	-164 348
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	2 000 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 126	-625
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-116 621	-173 617
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	144 054
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-144 054
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	10	98 879	304 028
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		98 879	304 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 742	-13 643
Beholdning likvider ved periodens pegynnelse		27 537	41 180
Beholdning likvider ved periodens slutt		9 795	27 537



Regnskapsprinsipper

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

FORENKLET IFRS

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

- Investerings eiendommer til virkelig verdi over resultatet.

KONSERN MV

Nygata 13 Utvikling AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS, som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskap kan kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene..

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

INVESTERINGSEIENDOM

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 selskapet. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet. Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av



eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet 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 iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNSMESSIG VURDERINGER

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi.

Virkelig verdi av investeringseiendomme. De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendomme, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet. Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Utleie av eiendom	23 142	14 906
Sum Salgsinntekter	23 142	14 906
Geografisk fordeling		
Norge	23 142	14 906
Sum Salgsinntekter	23 142	14 906

Note 2 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 3 Lønnskostnader

Nygata 13 Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 Investeringseiendom

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	1 004 983
Tilgang / avgang 2024	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 004 983
Verdijustering pr 1.1.2024	3 595 017
Bokført verdi 01.01.2024	4 600 000
Verdijustering 2024	0
Bokført verdi 31.12.2024	4 600 000

Der er ikke foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommen i år.

Investeringseiendommen består av en tomt i Brumunddal sentrum. Eiendommen er regulert, og reguleringsplanen, som er godkjent, har gitt anledning til et konkret byggeprosjekt. Eiendommen er planlagt bebygd med prosjektert næringsbygg i 1.etg. og bygging av leiligheter oppover i etasjene, totalt 5 etasjer.

Tomten eies av selskapet.

Verdsettelse av eiendommen baserer seg på en verditakst som er utført iht. Norsk Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Rapporten er en forhåndstakst for finansiering. Det er opparbeidelsen av tomten, samt godkjent reguleringsplan for utbygging av tomten, som danner grunnlaget for tomteverdien. Takstkonklusjonen er en vurdering av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.



Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer, og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Tomteverdi er beregnet ut fra godkjent regulert utviklingstomt, til bygging av paleet. Det er opparbeidelsen av tomten/godkjent reguleringsplan for utbygging som danner grunnlaget for denne tomteverdien. Reguleringsplanen som er godkjent, er basert på dette byggeprosjektet.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i pr 26.11.2024.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 6 Verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Investering i aksjer og andeler	2 000 000	0

Aksjene gjelder aksjer i Unite Living AS som har gått konkurs i 2024. Aksjene ble nedskrevet i fjor, og dette er tilbakeført og tapsført i 2024.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 016	20 098
Skattekostnad ordinært resultat	-7 016	20 098
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 891	-2 008 645



Permanente forskjeller	0	2 000 000
Skattepliktig inntekt	-31 891	-8 645
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-31 891	-2 008 645
Beregnet skatt av resultat før skatt	-7 016	-441 902
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	440 000
Sum	-7 016	-1 902
Effektiv skattesats	22,0 %	0,1 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 595 016	3 595 016	0
Sum	3 595 016	3 595 016	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 971 972	-3 940 081	31 891
Grunnlag for utsatt skattefordel	-376 956	-345 065	31 891
Utsatt skattefordel (22 %)	-82 930	-75 914	7 016

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Fond for vurd. Udekket tap forskjeller	Sum	
Pr. 31.12.2023	150 000	5 480 000	2 804 113	-929 737	7 504 377
Årets underskudd				-24 875	-24 875
Pr. 31.12.2024	150 000	5 480 000	2 804 113	-954 612	7 479 502

Note 9 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og boligmarkedsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.



For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 230 000	1 330 000
Sum	1 230 000	1 330 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	12 064	13 185
Sum	12 064	13 185

Note 11 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Sum	0	0

Note 12 Varelager

Beholdningen omfatter prosjektutviklingskostnader, og gjelder kostnader som arkitekt, regulering, prosjektering mv.



Note 13 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 14 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NYGATA 13 UTVIKLING AS PR. 31.12.2024 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5000	150 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	30	5000	150 000

Styreleder Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 100% av Høyen Eiendom AS.

Note 15 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NYGATA 13 UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5 000,0	150 000
Sum	30		150 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	30	100,0	100,0

Note 16 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Høyen Eiendom AS og dets morselskap Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.

Note 17 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.