



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 919 001 151 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | NORDLYSBYEN EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Løkkeveien 19 9510 ALTA |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Jonas Aalstad Haugen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 28.03.2023 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022 |

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Sum inntekter | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 10 985 942 | 6 082 861 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 5 321 475 | 2 838 329 |
| Sum kostnader | | 16 307 417 | 8 921 190 |
| Driftsresultat | | -9 898 024 | -5 338 062 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | | 7 210 943 | 998 208 |
| Annen renteinntekt | 3 | 12 271 595 | 8 751 884 |
| Annen finansinntekt | | 3 759 | 370 000 |
| Sum finansinntekter | | 19 486 297 | 10 120 092 |
| Annen rentekostnad | | 14 950 804 | 7 628 620 |
| Annen finanskostnad | | | 278 |
| Sum finanskostnader | | 14 950 804 | 7 628 897 |
| Netto finans | | 4 535 493 | 2 491 195 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 362 531 | -2 846 868 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -1 507 842 | -667 276 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Årsresultat | 5 | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Totalresultat | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | | 2 027 616 | |
| Udekket tap | | -5 882 305 | -2 179 592 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 854 689 | -2 179 592 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 411 170 | |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 411 170 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6, 7 | 289 264 128 | 227 612 588 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 6 | 293 165 609 | 208 894 441 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 6 787 033 | 6 787 033 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 300 000 | 300 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 535 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 590 051 770 | 443 594 062 |
| Sum anleggsmidler | | 592 988 149 | 444 611 429 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 6 156 | 688 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 715 000 | 250 000 |
| Konsernfordringer | 3, 6 | 3 849 743 | 998 208 |
| Sum fordringer | | 4 570 899 | 1 248 896 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 11 768 547 | 21 482 965 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 11 768 547 | 21 482 965 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------|------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 16 339 446 | 22 731 861 |
| SUM EIENDELER | | 609 327 595 | 467 343 289 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 631 | 162 312 247 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | | 5 326 383 | 1 471 694 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 326 383 | -1 471 694 |

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 5 | 154 958 248 | 160 840 553 |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 437 167 462 | 257 465 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 437 167 462 | 257 465 000 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | | 140 867 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 586 817 | 346 735 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | 12 638 800 | 118 750 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 835 401 | 48 572 252 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 201 885 | 49 037 737 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld | | 454 369 347 | 306 502 737 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 609 327 595 | 467 343 289 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 52 494 | |
| Leieinntekt | | 40 054 102 | 25 139 409 |
| Sum inntekter | | 40 106 597 | 25 139 409 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 485 025 | |
| Lønnskostnad | 1 | 11 179 140 | 5 419 649 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 25 898 084 | 17 121 701 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 4 723 407 | |
| Direkte eiendomskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 597 856 | 7 186 448 |
| Sum kostnader | | 52 883 512 | 29 727 798 |
| Driftsresultat | | -12 776 916 | -4 588 389 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap | 3 | -39 417 | 333 509 |
| Annen renteinntekt | | 11 973 | 107 534 |
| Annen finansinntekt | | 28 992 | 417 479 |
| Sum finansinntekter | | 1 547 | 858 521 |
| Annen rentekostnad | | 14 742 076 | 7 832 063 |
| Annen finanskostnad | | | 278 |
| Sum finanskostnader | | 14 742 076 | 7 832 341 |
| Netto finans | | -14 740 528 | -6 973 820 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -27 517 444 | -11 562 209 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -4 744 847 | -3 388 983 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -22 772 597 | -8 173 226 |
| Årsresultat | 5 | -22 772 597 | -8 173 226 |
| Minoritetsinteresser | | -927 558 | |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -21 845 039 | -8 173 226 |
| Totalresultat | | -21 845 039 | -8 173 226 |

Avsatt til annen egenkapital

Overført fra annen egenkapital



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | 623 854 819 | 487 046 572 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2, 6 | 417 730 | 683 530 |
| Sum varige driftsmidler | | 624 272 549 | 487 730 102 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 3 | 7 000 498 | 7 039 915 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | 300 000 | 300 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 7 | 5 000 | 30 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | 3 065 000 | 2 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 10 370 498 | 9 869 915 |
| Sum anleggsmidler | | 634 643 047 | 497 600 017 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 343 000 | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 1 027 703 | 672 751 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 223 326 | 2 906 659 |
| Sum fordringer | | 3 251 029 | 3 579 410 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 25 689 422 | 39 049 664 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 25 689 422 | 39 049 664 |
| Sum omløpsmidler | | 29 283 450 | 42 629 074 |
| SUM EIENDELER | | 663 926 497 | 540 229 090 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 632 | 162 312 247 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | | 718 369 | 590 438 |
| Annen egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 45 893 971 | 24 978 669 |
| Sum opptjent egenkapital | | -45 175 602 | -24 388 231 |
| Minoritetsinteresser | | 3 791 497 | 15 572 126 |
| Sum egenkapital | 5 | 118 900 527 | 153 496 142 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 469 179 126 | 278 910 176 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 784 000 | 1 049 999 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 469 963 126 | 279 960 175 |
| Sum langsiktig gjeld | | 525 888 402 | 334 104 133 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Leverandørgjeld | | 8 294 861 | 1 322 153 |
| Betalbar skatt | 4 | 25 921 | 519 476 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 465 676 | 998 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 351 110 | 49 789 076 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 19 137 568 | 52 628 815 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld | | 545 025 971 | 386 732 948 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 663 926 497 | 540 229 090 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365448

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 001 151
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLYSBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Løkkeveien 19
9510 ALTA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonas Aalstad Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2023



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Sum inntekter | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 10 985 942 | 6 082 861 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 5 321 475 | 2 838 329 |
| Sum kostnader | | 16 307 417 | 8 921 190 |
| Driftsresultat | | -9 898 024 | -5 338 062 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | | 7 210 943 | 998 208 |
| Annen renteinntekt | 3 | 12 271 595 | 8 751 884 |
| Annen finansinntekt | | 3 759 | 370 000 |
| Sum finansinntekter | | 19 486 297 | 10 120 092 |
| Annen rentekostnad | | 14 950 804 | 7 628 620 |
| Annen finanskostnad | | | 278 |
| Sum finanskostnader | | 14 950 804 | 7 628 897 |
| Netto finans | | 4 535 493 | 2 491 195 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -1 507 842 | -667 276 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Årsresultat | 5 | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Totalresultat | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 2 027 616 | |
| Udekket tap | | -5 882 305 | -2 179 592 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 854 689 | -2 179 592 |





Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 411 170 | |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 411 170 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6, 7 | 289 264 128 | 227 612 588 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 6 | 293 165 609 | 208 894 441 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 6 787 033 | 6 787 033 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 300 000 | 300 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 535 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 590 051 770 | 443 594 062 |
| Sum anleggsmidler | | 592 988 149 | 444 611 429 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 6 156 | 688 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 715 000 | 250 000 |
| Konsernfordringer | 3, 6 | 3 849 743 | 998 208 |
| Sum fordringer | | 4 570 899 | 1 248 896 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 8 | 11 768 547 | 21 482 965 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 11 768 547 | 21 482 965 |



| | | | |
|---------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 16 339 446 | 22 731 861 |
| SUM EIENDELER | | 609 327 595 | 467 343 289 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 631 | 162 312 247 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 5 326 383 | 1 471 694 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 326 383 | -1 471 694 |
| Sum egenkapital | 5 | 154 958 248 | 160 840 553 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 140 867 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 586 817 | 346 735 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | 12 638 800 | 118 750 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 835 401 | 48 572 252 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 201 885 | 49 037 737 |
| Sum gjeld | | 454 369 347 | 306 502 737 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 609 327 595 | 467 343 289 |



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 52 494 | |
| Leieinntekt | | 40 054 102 | 25 139 409 |
| Sum inntekter | | 40 106 597 | 25 139 409 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 485 025 | |
| Lønnskostnad | 1 | 11 179 140 | 5 419 649 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 25 898 084 | 17 121 701 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 4 723 407 | |
| Direkte eiendomskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 597 856 | 7 186 448 |
| Sum kostnader | | 52 883 512 | 29 727 798 |
| Driftsresultat | | -12 776 916 | -4 588 389 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap | 3 | -39 417 | 333 509 |
| Annen renteinntekt | | 11 973 | 107 534 |
| Annen finansinntekt | | 28 992 | 417 479 |
| Sum finansinntekter | | 1 547 | 858 521 |
| Annen rentekostnad | | 14 742 076 | 7 832 063 |
| Annen finanskostnad | | | 278 |
| Sum finanskostnader | | 14 742 076 | 7 832 341 |
| Netto finans | | -14 740 528 | -6 973 820 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -4 744 847 | -3 388 983 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -22 772 597 | -8 173 226 |
| Årsresultat | 5 | -22 772 597 | -8 173 226 |
| Minoritetsinteresser | | -927 558 | |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -21 845 039 | -8 173 226 |
| Totalresultat | | -21 845 039 | -8 173 226 |



Avsatt til annen
egenkapital
Overført fra annen
egenkapital



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | | |
| | 2, 6 | 623 854 819 | 487 046 572 |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | | | |
| | 2, 6 | 417 730 | 683 530 |
| Sum varige driftsmidler | | | |
| | | 624 272 549 | 487 730 102 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | | |
| | 3 | 7 000 498 | 7 039 915 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | | |
| | 7 | 300 000 | 300 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | 7 | 5 000 | 30 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | | |
| | 6 | 3 065 000 | 2 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 10 370 498 | 9 869 915 |
| Sum anleggsmidler | | | |
| | | 634 643 047 | 497 600 017 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | | |
| | | 343 000 | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | 6 | 1 027 703 | 672 751 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | | 2 223 326 | 2 906 659 |
| Sum fordringer | | | |
| | | 3 251 029 | 3 579 410 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | |
| | 8 | 25 689 422 | 39 049 664 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 25 689 422 | 39 049 664 |
| Sum omløpsmidler | | | |
| | | 29 283 450 | 42 629 074 |
| SUM EIENDELER | | | |
| | | 663 926 497 | 540 229 090 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 632 | 162 312 247 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | | 718 369 | 590 438 |
| Annen egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 45 893 971 | 24 978 669 |
| Sum opptjent egenkapital | | -45 175 602 | -24 388 231 |
| Minoritetsinteresser | | 3 791 497 | 15 572 126 |
| Sum egenkapital | 5 | 118 900 527 | 153 496 142 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 469 179 126 | 278 910 176 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 784 000 | 1 049 999 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 469 963 126 | 279 960 175 |
| Sum langsiktig gjeld | | 525 888 402 | 334 104 133 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Leverandørgjeld | | 8 294 861 | 1 322 153 |
| Betalbar skatt | 4 | 25 921 | 519 476 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 465 676 | 998 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 351 110 | 49 789 076 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 19 137 568 | 52 628 815 |
| Sum gjeld | | 545 025 971 | 386 732 948 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 663 926 497 | 540 229 090 |



Organisasjonsnr: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

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: 919 001 151
NORDLYSBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



KPMG AS
Sentrumparken 4
P.O. Box 1260
N-9505 Alta

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

Til generalforsamlingen i Nordlysbyen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordlysbyen Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 |
| Bøde | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Strøme | |

Penneo Dokumentnr: U442-ZWZOW-CY5QT-UA07M-EZYED-GC735



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.

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 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.

Alta, 20. april 2023
KPMG AS

Sissel Johnsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sissel Johnsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-356433

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-20 12:02:55 UTC



Penneo Dokumentnr: UN442-ZWZOW/CY5QT-UA07M-E2YED-GC735

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>



Årsregnskap 2022

Nordlysbyen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 001 151



Resultatregnskap

Nordlysbyen Eiendom AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Sum driftsinntekter | | 6 409 393 | 3 583 128 |
| Lønnskostnad | 1 | 10 985 942 | 6 082 861 |
| Annen driftskostnad | 1 | 5 321 475 | 2 838 329 |
| Sum driftskostnader | | 16 307 417 | 8 921 190 |
| Driftsresultat | | -9 898 024 | -5 338 062 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | | 7 210 943 | 998 208 |
| Annen renteinntekt | 3 | 12 271 595 | 8 751 884 |
| Annen finansinntekt | | 3 759 | 370 000 |
| Annen rentekostnad | | 14 950 804 | 7 628 620 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 278 |
| Resultat av finansposter | | 4 535 493 | 2 491 195 |
| Resultat før skattekostnad | | -5 362 531 | -2 846 868 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -1 507 842 | -667 276 |
| Resultat | | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Årsresultat | 5 | -3 854 689 | -2 179 592 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 2 027 616 | 0 |
| Overført til udekket tap | | 5 882 305 | 2 179 592 |
| Sum overføringer | | -3 854 689 | -2 179 592 |

**Balanse****Nordlysbyen Eiendom AS**

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 525 209 | 1 017 367 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 411 170 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 411 170 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6, 7 | 289 264 128 | 227 612 588 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 6 | 293 165 609 | 208 894 441 |
| Investeringer i felleskontrollert selskap | 7 | 6 787 033 | 6 787 033 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 300 000 | 300 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 535 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 590 051 770 | 443 594 062 |
| Sum anleggsmidler | | 592 988 149 | 444 611 429 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 6 156 | 688 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 715 000 | 250 000 |
| Konsernfordringer | 3, 6 | 3 849 743 | 998 208 |
| Sum fordringer | | 4 570 899 | 1 248 896 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 11 768 547 | 21 482 965 |
| Sum omløpsmidler | | 16 339 446 | 22 731 861 |
| Sum eiendeler | | 609 327 595 | 467 343 289 |



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 631 | 162 312 247 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | -5 326 383 | -1 471 694 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 326 383 | -1 471 694 |
| Sum egenkapital | 5 | 154 958 248 | 160 840 553 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 140 867 | 0 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 586 817 | 346 735 |
| Konserngjeld | 3 | 12 638 800 | 118 750 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 835 401 | 48 572 252 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 201 885 | 49 037 737 |
| Sum gjeld | | 454 369 347 | 306 502 737 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 609 327 595 | 467 343 289 |

Alta, 28.03.2023

Styret i Nordlysbyen Eiendom AS

Jonas Aalstad Haugen
Styreleder

Andreas Søtvedt Oulie
Styremedlem

Erik Glæsel Gullestad
Styremedlem



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det vil bli foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonspremiene kostnadsføres løpende som lønn, og selskapet har ikke ytterligere forpliktelser utover betalt premie.

Side 5



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Lønninger | 10 223 533 | 5 731 991 |
| Pensjonskostnader | 424 854 | 175 179 |
| Andre ytelser | 337 555 | 175 691 |
| Sum | 10 985 942 | 6 082 861 |

Selskapet har i 2022 sysselsatt 13 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| Ytelser til ledende personer | Styreleder | Styremedlemmer |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Lønn | 1 538 179 | 0 |
| Sum | 1 538 179 | 0 |

Det er ikke avtaler om bonus, pensjon, etterlønn, overskuddsdeling og liknende mellom selskapet og ledelsen.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar inkl mva for 2022 utgjør kr 253 511. I tillegg kommer honorar for andre tjenester inkl mva med kr 59 925.

Note 2 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Sum |
|------------------------------------|---------------------|----------------|
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 411 170 | 411 170 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 411 170 | 411 170 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 411 170 | 411 170 |

Anleggsmidlene består av en tomt som er bokført til kr 411 170 pr 31.12.2022. Tomten avskrives ikke.



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fordringer | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 293 165 609 | 208 894 441 |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 3 849 743 | 998 208 |
| Sum | 297 015 352 | 209 892 649 |
| Gjeld | | |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | 12 638 800 | 118 750 |
| Sum | 12 638 800 | 118 750 |

Vedrørende lån til selskap i samme konsern er det i 2022 inntektsført kr 12 259 699 og i 2021 kr 8 751 884 i renteinntekter.

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 507 842 | -667 276 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 507 842 | -667 276 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -5 362 531 | -2 846 868 |
| Permanente forskjeller | -1 491 298 | -186 206 |
| Skattepliktig inntekt | -6 853 829 | -3 033 074 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -1 146 407 | -219 606 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 1 146 407 | 219 606 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|--------------------|-------------------|------------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -11 478 223 | -4 624 394 | 6 853 829 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -11 478 223 | -4 624 394 | 6 853 829 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -2 525 209 | -1 017 367 | 1 507 842 |

Side 7



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap | Sum egenkapital |
|----------------------|------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 2 000 000 | 140 102 247 | 20 210 000 | -1 471 694 | 160 840 553 |
| Pr 01.01.2022 | 2 000 000 | 140 102 247 | 20 210 000 | -1 471 694 | 160 840 553 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -3 854 689 | -3 854 689 |
| Tilleggsutbytte | 0 | -2 027 616 | 0 | 0 | -2 027 616 |
| Emisjon 21.12.2021 * | 10 000 | 20 200 000 | -20 210 000 | 0 | 0 |
| Pr 31.12.2022 | 2 010 000 | 158 274 631 | 0 | -5 326 383 | 154 958 248 |

* Emisjon vedtatt 21.12.2021 er registrert i Foretaksregisteret 01.04.2022, og kr 20 210 000 er i 2022 allokert med kr 10 000 til aksjekapital og kr 20 200 000 til overkurs.

Note 6 Fordringer og gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 293 165 609 | 208 894 441 |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 300 000 | 300 000 |
| Sum | 293 465 609 | 209 194 441 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |
| Gjeld sikret ved pant | 437 167 462 | 257 465 000 |
| Pantsatte eiendeler: | | |
| Aksjer i datterselskaper | 289 264 128 | 227 612 588 |
| Fordringer | 296 362 535 | 210 443 337 |
| Sum | 585 626 663 | 438 055 925 |

Nordlysbyen Eiendom AS har stilt kausjon pålydende kr 1 500 000 på vegne av Markveien 2 AS.

Side 8



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

| | Kontor- kommune | Eier- andel | Anskaffelses kost | Balanseført verdi | Egenkapital 31.12.2022 | Resultat 2022 |
|-------------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
| Markveien-48 AS | Alta | 100% | 8 352 761 | 8 352 761 | -2 299 847 | -324 455 |
| Nordlys Industribygg AS | Alta | 100% | 15 796 112 | 15 796 112 | 776 474 | 663 844 |
| Løkkeveien 19 AS | Alta | 100% | 11 372 833 | 11 372 833 | -2 055 113 | -104 702 |
| Løkkeveien 33 AS | Alta | 100% | 323 604 | 323 604 | -3 819 284 | -646 632 |
| Løkkeveien 41-45 AS | Alta | 100% | 27 263 321 | 27 263 321 | -1 725 245 | -63 439 |
| Løkkeveien 115 AS | Alta | 100% | 15 019 452 | 15 019 452 | -200 012 | -786 947 |
| Labyrinten 1 AS | Alta | 100% | 286 904 | 286 904 | -1 772 987 | 37 190 |
| Park Eiendom AS | Alta | 100% | 77 958 053 | 77 958 053 | 10 555 208 | 2 605 518 |
| Meieriveien 2 AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | -312 974 | -122 892 |
| Meieriveien 3 AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | -175 955 | -26 232 |
| Nordlysbyen E. U. AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | -46 794 | -54 224 |
| 4 A Eiendom AS | Alta | 100% | 19 250 534 | 19 250 534 | 1 302 519 | 759 669 |
| Dittbosted AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | -19 066 | -49 066 |
| Skogmo Boliger AS | Alta | 100% | 45 000 000 | 45 000 000 | 8 456 664 | -18 142 |
| Markveien 39 AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | 382 | -29 618 |
| Apotekgården Alta AS | Alta | 100% | 23 973 068 | 23 973 068 | 1 108 074 | 501 430 |
| Byporten Eiendom AS | Alta | 100% | 19 000 000 | 19 000 000 | 4 169 812 | 1 130 746 |
| Aja Eiendom AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | 25 655 | -4 345 |
| Sjøgata 29 AS | Alta | 100% | 30 000 | 30 000 | 1 865 | -28 135 |
| Gamleposten Alta AS | Alta | 100% | 11 312 485 | 11 312 485 | 1 962 353 | -639 910 |
| Harstad Panorama AS | Oslo | 100% | 400 001 | 400 001 | 0 | 0 |
| B8 Eiendom AS | Alta | 77% | 7 800 000 | 7 800 000 | 771 700 | -4 178 190 |
| Altaelva Eiendom AS | Alta | 55% | 5 945 000 | 5 945 000 | 2 477 212 | -169 433 |
| Markveien 2 AS | Alta | 50% | 17 500 | 17 500 | -2 278 952 | -1 000 888 |
| E.K. And. Vei 10 AS | Alta | 50% | 1 020 000 | 1 020 000 | 1 684 998 | 75 920 |
| Ren Alta AS | Alta | 50% | 4 399 533 | 4 399 533 | 4 850 037 | 255 862 |
| Alfheimvegen 1B AS | Alta | 45% | 1 350 000 | 1 350 000 | -333 691 | -131 258 |
| Sum | | | 296 051 161 | 296 051 161 | | |

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er per 31.12.2022 kr 559 281 og per 31.12.2021 kr 341 592.



Nordlysbyen Eiendom AS

919 001 151

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordlysbyen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|------------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 2 010 | 1 000,0 | 2 010 000 |
| Sum | 2 010 | | 2 010 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Fredensborg AS | 1 005 | 50,0 | 50,0 |
| Innopro AS | 1 005 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 2 010 | 100,0 | 100,0 |

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Jonas Aalstad Haugen

3aa8a8bd-5d4e-40d1-a96c-d8084ba6f216 - 2023-03-28 13:46:22 UTC +03:00
BankID - 9b9a6a11-a1e2-4541-a465-e3ec2ce2cfd4 - NO

Andreas Søvtedt Oulie

42e2704f-78b7-45e9-b0ef-5e187675abdd - 2023-03-28 13:52:46 UTC +03:00
BankID - 88fe58e5-cc04-4c37-9d52-9ee9f5583b41 - NO

Erik Glæsel Gullestad

5cfæe2c9-715e-4782-979e-3b7641e3e9ee - 2023-03-28 14:52:20 UTC +03:00
BankID - 7a071957-c65f-47ec-97fd-78612bfb1242 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmeckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/1ab9aab1-d4e8-464c-a560-411c4607f7a5>

visma sign
www.vismasign.com



Årsregnskap 2022

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 919 001 151



Resultatregnskap

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 52 494 | 0 |
| Leieinntekt | | 40 054 102 | 25 139 409 |
| Sum driftsinntekter | | 40 106 597 | 25 139 409 |
| Varekostnad | | 485 025 | 0 |
| Lønnskostnad | 1 | 11 179 140 | 5 419 649 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 2 | 25 898 084 | 17 121 701 |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 4 723 407 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 597 856 | 7 186 448 |
| Sum driftskostnader | | 52 883 512 | 29 727 798 |
| Driftsresultat | | -12 776 916 | -4 588 389 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i felleskontrollert og tilknyttet selskap | 3 | -39 417 | 333 509 |
| Annen renteinntekt | | 11 973 | 107 534 |
| Annen finansinntekt | | 28 992 | 417 479 |
| Annen rentekostnad | | 14 742 076 | 7 832 063 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 278 |
| Resultat av finansposter | | -14 740 528 | -6 973 820 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -27 517 444 | -11 562 209 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -4 744 847 | -3 388 983 |
| Årsresultat | 5 | -22 772 597 | -8 173 226 |
| Minoritetens andel | | -927 558 | 0 |
| Majoritetens andel | | -21 845 039 | -8 173 226 |



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

| Eiendeler | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | 623 854 819 | 487 046 572 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2, 6 | 417 730 | 683 530 |
| Sum varige driftsmidler | | 624 272 549 | 487 730 102 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap | 3 | 7 000 498 | 7 039 915 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | 300 000 | 300 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 7 | 5 000 | 30 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | 3 065 000 | 2 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 10 370 498 | 9 869 915 |
| Sum anleggsmidler | | 634 643 047 | 497 600 017 |
| Omløpsmidler | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 343 000 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 1 027 703 | 672 751 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 223 326 | 2 906 659 |
| Sum fordringer | | 3 251 029 | 3 579 410 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 25 689 422 | 39 049 664 |
| Sum omløpsmidler | | 29 283 450 | 42 629 074 |
| Sum eiendeler | | 663 926 497 | 540 229 090 |



Balanse

Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 2 010 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 158 274 631 | 140 102 247 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 20 210 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 160 284 632 | 162 312 247 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | | 718 369 | 590 438 |
| Udekket tap | | -45 893 971 | -24 978 669 |
| Sum opptjent egenkapital | | -45 175 602 | -24 388 231 |
| Minoritetsinteresser | | 3 791 497 | 15 572 126 |
| Sum egenkapital | 5 | 118 900 527 | 153 496 142 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 469 179 126 | 278 910 176 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 784 000 | 1 049 999 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 469 963 126 | 279 960 175 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 294 861 | 1 322 153 |
| Betalbar skatt | 4 | 25 921 | 519 476 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 465 676 | 998 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 351 110 | 49 789 076 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 19 137 568 | 52 628 815 |
| Sum gjeld | | 545 025 971 | 386 732 948 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 663 926 497 | 540 229 090 |

Alta, 28.03.2023

Styret i Nordlysbyen Eiendom AS - Konsern

Jonas Haugen
styreleder

Andreas S. Oulie
styremedlem

Erik Glæsel Gullestad
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Følgende selskap inngår i konsernet per 31.12.2022:

Morselskap:

Nordlysbyen Eiendom AS

Datterselskap:

4 A Eiendom AS

Aja Eiendom AS

Altaelva Eiendom AS

Apotekgården Alta AS

B8 Bolig AS

B8 Eiendom AS

B8 Næring AS

Byporten Eiendom AS

Dittbosted AS

Dittbosted Utleie AS

Gamleposten Alta AS

Harstad Panorama AS

Labyrinten 1 AS

Løkkeveien 19 AS

Løkkeveien 33 AS

Løkkeveien 41-45 AS

Løkkeveien 115 AS

Markveien 39 AS

Markveien-48 AS

Meieriveien 2 AS

Meieriveien 3 AS

Nordlys Industribygg AS

Nordlysbyen Eiendom Utvikling AS

Park Eiendom AS

Sjøgata 29 AS

Skogmo Boliger AS

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i



konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Aksjer i felleskontrollert og tilknyttet selskap

Investeringer med 50 % eie av stemmeberettiget kapital og lik innflytelse som medinvestor defineres som felleskontrollert selskap. Investeringer med mellom 20 % og 50 % eie av stemmeberettiget kapital defineres som tilknyttet selskap. Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bruk av egenkapitalmetoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter. Eventuelle akkumulerte negative resultatandeler utover en bokført verdi kr 0 av investeringen regnskapsføres ikke.

Inntekter

Driftsinntektene består av salgsinntekter og leieinntekter. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når de er opptjent. Felleskostnader som belastes leietakerne presenteres netto. Direkte eiendomskostnader er et uttrykk for direkte kostnader knyttet til eiendommene som ikke er belastet leietakerne.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til tilpasning og testing av eiendelen.

Varige driftsmidler

Tomter og anlegg under utvikling avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Utgifter til leide (leasede) driftsmidler kostnadsføres løpende som andre driftskostnader.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.



Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Varer

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og konsernet har etablert innskuddsordning som tilfredsstiller lovkravene.

Konsernets pensjonsordning er en innskuddsbasert ordning. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at pensjonspremien er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad i takt med mottatte premiekrav.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen til nominelt beløp.

Sikring

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre renterisiko. Rentebytteavtaler bokføres som regnskapsmessig sikring.



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til konsernregnskapet for 2022

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Lønninger | 10 416 731 | 5 068 779 |
| Pensjonskostnader | 424 854 | 175 179 |
| Andre ytelser | 337 555 | 175 691 |
| Sum | 11 179 140 | 5 419 649 |

Konsernet har sysselsatt 13 årsverk i regnskapsåret.

| Ytelser til ledende personer | Styreleder | Styre- medlemmer |
|------------------------------|------------|---------------------|
| Lønn | 1 538 179 | 0 |

Verken styreleder eller øvrige medlemmer av styret har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | 662 291 | 319 282 |
| Andre tjenester | 243 386 | 399 548 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 905 676 | 718 830 |

(Inkl. andel ikke fradragsberettiget mva)

Note 2 Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler | Bygninger, tomter og anl. | | Tekniske installasjoner | Driftsløsøre | Sum |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|-----|
| | under utv. | | | | |
| Anskaffelseskost 01.01. | 583 712 402 | 54 465 578 | 1 327 290 | 639 505 270 | |
| Tilgang | 131 210 162 | 9 342 645 | 0 | 140 552 807 | |
| Avgang | 846 600 | 0 | 0 | 846 600 | |
| Anskaffelseskost 31.12. | 714 075 964 | 63 808 223 | 1 327 290 | 779 211 477 | |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12. | 140 722 640 | 13 306 728 | 909 560 | 154 938 928 | |
| Balanseført verdi 31.12. | 573 353 324 | 50 501 495 | 417 730 | 624 272 549 | |
| Årets avskrivninger | 19 498 809 | 6 113 475 | 285 800 | 25 898 084 | |
| Årets nedskrivninger | 4 723 407 | 0 | 0 | 4 723 407 | |

| | | | |
|--|----------|----------|---------|
| Forventet økonomisk levetid | 30-50 år | 10-20 år | 3-10 år |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær |
| Tomter og anlegg under utvikling avskrives ikke. | | | |



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til konsernregnskapet for 2022

Note 3 Investeringer i felleskontrollert og tilknyttet selskap

| Selskap | Forretningskontor | Eier-/ stemmeandel |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Markveien 2 AS | Alta | 50 % |
| E.K. Andersons Vei 10 AS | Alta | 50 % |
| Ren Alta AS | Bergen | 50,0 % |
| Alfheimvegen 1B AS | Alta | 45,0 % |

| Merverdianalyse | Ren Alta AS | Alfheimv. 1B AS | E.K. Andersons Vei 10 AS | Markveien 2 AS |
|--|-------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| Balanseført egenkapitalandel på kjøpstidspunkt | 1 706 500 | 13 500 | 1 025 000 | 17 500 |
| Anskaffelseskost | 4 399 533 | 1 350 000 | 1 020 000 | 17 500 |

Beregning av årets resultatandel

| | | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------|
| Andel årets resultat | 127 931 | -59 066 | -108 282 | -47 111 |
| Res. andel utover bokført verdi investering kr 0 | 0 | 0 | 0 | 47 111 |
| Årets resultatandel | 127 931 | -59 066 | -108 282 | 0 |

Beregning av balanseført verdi 31.12.

| | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|----------|
| Balanseført verdi 01.01. | 4 989 971 | 1 245 405 | 804 539 | 0 |
| Tilgang i perioden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i perioden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultatandel | 127 931 | -59 066 | -108 282 | 0 |
| Av- og nedskrivning merverdi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balanseført verdi 31.12. | 5 117 902 | 1 186 339 | 696 257 | 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|----------|
| Akk. negativ res. andel utover bokført 31.12. | 0 | 0 | 0 | -686 144 |
|---|---|---|---|----------|



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til konsernregnskapet for 2022

Note 4 Skatt

| Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Midlertidige forskjeller | | |
| Varige driftsmidler | 278 810 986 | 264 918 983 |
| Fordringer | 0 | 0 |
| Gevinst og tapskonto | 1 420 016 | 1 934 080 |
| Netto midlertidige forskjeller | 280 231 002 | 266 853 063 |
| Underskudd til fremføring | -32 598 303 | -23 248 218 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 247 632 699 | 243 604 845 |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 6 573 101 | 2 504 053 |
| Utsatt skatt (22 %) | 55 925 276 | 54 143 958 |
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2022 | 2021 |
| Resultat før skattekostnad | -11 562 209 | -11 562 209 |
| Permanente forskjeller | -1 306 633 | -497 668 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | -12 868 842 | -12 059 877 |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller | -12 986 665 | -12 059 877 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | 117 823 | 0 |
| Fordeling av skattekostnaden | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt på årets resultat | 25 921 | 0 |
| For mye, for lite avsatt i fjor | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | 25 921 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 1 781 318 | 44 567 392 |
| Endring i utsatt skatt som følge av oppkjøp | -6 552 086 | -47 956 375 |
| Skattekostnad | -4 744 847 | -3 388 983 |
| Betalbar skatt i balansen | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt i skattekostnaden | 25 921 | 0 |
| Betalbar skatt oppkjøpt virksomhet | 0 | 519 476 |
| Betalbar skatt i balansen | 25 921 | 519 476 |

Note 5 Egenkapital

| Årets endring i egenkapital | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Fond for vurderings- forskjeller | Udekket tap | Minoritets- interesse | Sum |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|--|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1.1.2022 | 2 000 000 | 140 102 247 | 20 210 000 | 590 438 | -24 978 669 | 15 572 126 | 153 496 142 |
| Registrert emisjon | 10 000 | 20 200 000 | -20 210 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilleggsutbytte | 0 | -2 027 616 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 027 616 |
| Utkjøp minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 057 668 | -10 853 071 | -9 795 403 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 127 931 | -21 972 970 | -927 558 | -22 772 597 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 2 010 000 | 158 274 631 | 0 | 718 369 | -45 893 971 | 3 791 497 | 118 900 527 |



Nordlysbyen Eiendom AS - konsern

Noter til konsernregnskapet for 2022

Note 6 Fordringer og gjeld

| Kundefordringer | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Kundefordringer til pålydende | 1 027 703 | 672 751 |
| Avsetning til tap på kundefordringer | 0 | 0 |
| Kundefordringer i balansen | 1 027 703 | 672 751 |

| Fordringer med forfall senere enn ett år | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Lån til tilknyttet selskap | 300 000 | 300 000 |
| Sum | 300 000 | 300 000 |

| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16 691 396 | 3 586 140 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum | 16 691 396 | 3 586 140 |

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld sikret ved pant | 469 179 126 | 278 910 176 |

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | 623 854 819 | 487 046 572 |
| Varelager | 0 | 0 |
| Kundefordringer | 1 027 703 | 672 751 |
| Sum | 624 882 522 | 487 719 323 |

Note 7 Andre langsiktige aksjer og andeler

| | Eierandel | verdi |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| Nordlysbadet AS | 0,02 % | 5 000 |
| Balanseført verdi 31.12. | | 5 000 |

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

| Bundne bankinnskudd | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------|---------|
| Skattetrekksmidler | 564 498 | 341 605 |

| Trekkrettigheter | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Ubenyttet kassekreditt | 0 | 0 |

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 2 010 000 består av 2 010 aksjer á kr 1 000 i morselskapet Nordlysbyen Eiendom AS.

Oversikt over aksjonærene i morselskapet Nordlysbyen Eiendom AS 31.12.

| | Antall | Eierandel |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Innopro AS | 1 005 | 50 % |
| Fredensborg AS | 1 005 | 50 % |
| Totalt antall aksjer | 2 010 | 100 % |

Det foreligger bare en aksjeklasse, og alle aksjene har like rettigheter.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Jonas Aalstad Haugen

ad3a802f-87d3-44bb-8ad5-73d81839ae48 - 2023-03-28 13:46:22 UTC +03:00
BankID - 9b9a6a11-a1e2-4541-a465-e3ec2ce2cfd4 - NO

Andreas Søvtedt Oulie

50d17a79-681f-4239-a37a-8e9e9de37a80 - 2023-03-28 13:52:46 UTC +03:00
BankID - 88fe58e5-cc04-4c37-9d52-9ee9f5583b4f - NO

Erik Glæsel Gullestad

b2bcc327-3096-4bd6-88b7-d5h6af91a201 - 2023-03-28 14:49:18 UTC +03:00
BankID - 0bcae777-75e2-4b36-a6f9-38a8ec2d794c - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/c8271a6e-30c6-46de-8d83-09783e3f118f>

visma sign
www.vismasign.com