



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 02.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	317 198	189 116
Sum kostnader		317 198	189 116
Driftsresultat		-317 198	-189 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 564 774	3 265 010
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 564 774	3 265 010
Annen rentekostnad	4	3 277 740	3 302 617
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		3 277 740	3 302 617
Netto finans		287 034	-37 607
Resultat før skattekostnad		-30 164	-226 723
Skattekostnad på resultat	5	-6 636	-49 879
Årsresultat		-23 528	-176 844
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-23 528	-176 844
Sum overføringer og disponeringer		-23 528	-176 844



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	125 952	119 316
Sum immaterielle eiendeler		125 952	119 316
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	55 817 317	67 276 377
Sum finansielle anleggsmidler		67 965 854	79 424 914
Sum anleggsmidler		68 091 806	79 544 230
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 866	
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		6 866	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29 489	7 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 489	7 635
Sum omløpsmidler		36 355	7 635
SUM EIENDELER		68 128 161	79 551 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 130 000	2 030 000
Overkurs		65 982 239	11 056 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693
Sum egenkapital		68 112 239	13 086 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		66 465 172
Sum annen langsiktig gjeld			66 465 172
Sum langsiktig gjeld			66 465 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 922	
Kortsiktig konserngjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		15 922	
Sum gjeld		15 922	66 465 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 128 161	79 551 865



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 736 664	24 320 060
Annen driftsinntekt	2	3 833 953	2 810 146
Verdiøkning investeringseiendom	7	21 120 000	20 223 600
Sum inntekter		50 690 617	47 353 806
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 200 661	4 153 081
Avskrivninger driftløsøre, inventar og utstyr	5	73 234	128 545
Avskrivninger rett til bruk eiendeler	4	826 475	770 423
Annen driftskostnad	3,6	7 717 832	7 081 716
Sum kostnader		12 818 202	12 133 765
Driftsresultat		37 872 415	35 220 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	79 892	95 401
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	8	-213 547	245 672
Sum finansinntekter		-133 655	341 073
Annen rentekostnad	9	17 183 840	17 847 817
Annen finanskostnad	9	51 300	65 000
Sum finanskostnader		17 235 140	17 912 817
Netto finans		-17 368 795	-17 571 744
Resultat før skattekostnad		20 503 620	17 648 297
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 510 795	3 882 624
Årsresultat		15 992 825	13 765 673
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for urealiserte gevinster	14	16 473 600	15 774 408
Overført fra annen egenkapital	14	-457 248	-1 831 893
Overført fra overkurs	14	-23 528	-176 844



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer	14	15 992 824	13 765 671



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	5	162 712	200 512
Sum immaterielle eiendeler		162 712	200 512
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	498 000 000	478 500 000
Rett til bruk eiendeler	6	4 298 281	4 781 990
Driftløsøre, inventar og kontormaskiner	5	77 675	113 110
Sum varige driftsmidler		502 375 956	483 395 100
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852
Sum anleggsmidler		502 580 198	483 866 464
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 113 751	1 096 307
Andre kortsiktige fordringer	11	215 450	270 256
Sum fordringer		1 329 201	1 366 563
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	5 083 013	1 485 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 083 013	1 485 042
Sum omløpsmidler		6 412 214	2 851 605
SUM EIENDELER		508 992 412	486 718 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 130 000	2 030 000
Overkurs	13	65 982 239	11 056 693
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	14	60 037 058	43 563 458
Udekket tap	14	1 951 836	1 494 587
Sum opptjent egenkapital		58 085 222	42 068 871
Sum egenkapital		126 197 461	55 155 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	15 817 423	11 306 628
Andre avsetninger for forpliktelser	15	2 267 081	2 155 202
Sum avsetninger for forpliktelser		18 084 504	13 461 830
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	354 128 033	338 020 466
Øvrig langsiktig gjeld	17	3 662 467	74 428 587
Sum annen langsiktig gjeld		357 790 500	412 449 053
Sum langsiktig gjeld		375 875 004	425 910 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 866	167 471
Skyldige offentlig avgifter		262 088	295 143
Annen kortsiktig gjeld	18	6 356 992	5 189 008
Sum kortsiktig gjeld		6 919 946	5 651 622
Sum gjeld		382 794 950	431 562 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 992 411	486 718 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 318269

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 25.02.2026



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	317 198	189 116
Sum kostnader		317 198	189 116
Driftsresultat		-317 198	-189 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 564 774	3 265 010
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 564 774	3 265 010
Annen rentekostnad	4	3 277 740	3 302 617
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		3 277 740	3 302 617
Netto finans		287 034	-37 607
Resultat før skattekostnad		-30 164	-226 723
Skattekostnad på resultat	5	-6 636	-49 879
Årsresultat		-23 528	-176 844
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-23 528	-176 844
Sum overføringer og disponeringer		-23 528	-176 844



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	125 952	119 316
Sum immaterielle eiendeler		125 952	119 316

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	55 817 317	67 276 377
Sum finansielle anleggsmidler		67 965 854	79 424 914

Sum anleggsmidler		68 091 806	79 544 230
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		6 866	
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		6 866	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	29 489	7 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 489	7 635

Sum omløpsmidler		36 355	7 635
-------------------------	--	---------------	--------------

SUM EIENDELER		68 128 161	79 551 865
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	2 130 000	2 030 000
Overkurs		65 982 239	11 056 693
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693

Sum egenkapital		68 112 239	13 086 693
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	7	66 465 172
Sum annen langsiktig gjeld		66 465 172
Sum langsiktig gjeld		66 465 172
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 922	
Kortsiktig konserngjeld	7	
Sum kortsiktig gjeld	15 922	
Sum gjeld	15 922	66 465 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 128 161	79 551 865



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 736 664	24 320 060
Annen driftsinntekt	2	3 833 953	2 810 146
Verdiøkning investeringseiendom	7	21 120 000	20 223 600
Sum inntekter		50 690 617	47 353 806
Kostnader			
Lønnskostnad	3	4 200 661	4 153 081
Avskrivninger driftsløsøre, inventar og utstyr	5	73 234	128 545
Avskrivninger rett til bruk eiendeler	4	826 475	770 423
Annen driftskostnad	3,6	7 717 832	7 081 716
Sum kostnader		12 818 202	12 133 765
Driftsresultat		37 872 415	35 220 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	79 892	95 401
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	8	-213 547	245 672
Sum finansinntekter		-133 655	341 073
Annen rentekostnad	9	17 183 840	17 847 817
Annen finanskostnad	9	51 300	65 000
Sum finanskostnader		17 235 140	17 912 817
Netto finans		-17 368 795	-17 571 744
Resultat før skattekostnad		20 503 620	17 648 297
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 510 795	3 882 624
Årsresultat		15 992 825	13 765 673
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for urealiserte gevinster	14	16 473 600	15 774 408
Overført fra annen egenkapital	14	-457 248	-1 831 893
Overført fra overkurs	14	-23 528	-176 844
Sum overføringer og disponeringer	14	15 992 824	13 765 671



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	5	162 712	200 512
Sum immaterielle eiendeler		162 712	200 512
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	7	498 000 000	478 500 000
Rett til bruk eiendeler	6	4 298 281	4 781 990
Driftsløsøre, inventar og kontormaskiner	5	77 675	113 110
Sum varige driftsmidler		502 375 956	483 395 100
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852
Sum anleggsmidler		502 580 198	483 866 464
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 113 751	1 096 307
Andre kortsiktige fordringer	11	215 450	270 256
Sum fordringer		1 329 201	1 366 563
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	5 083 013	1 485 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 083 013	1 485 042
Sum omløpsmidler		6 412 214	2 851 605
SUM EIENDELER		508 992 412	486 718 069
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 130 000	2 030 000
Overkurs	13	65 982 239	11 056 693
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693



Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	14	60 037 058	43 563 458
Udekket tap	14	1 951 836	1 494 587
Sum opptjent egenkapital		58 085 222	42 068 871
Sum egenkapital		126 197 461	55 155 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	15 817 423	11 306 628
Andre avsetninger for forpliktelse	15	2 267 081	2 155 202
Sum avsetninger for forpliktelse		18 084 504	13 461 830
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	354 128 033	338 020 466
Øvrig langsiktig gjeld	17	3 662 467	74 428 587
Sum annen langsiktig gjeld		357 790 500	412 449 053
Sum langsiktig gjeld		375 875 004	425 910 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 866	167 471
Skyldige offentlig avgifter		262 088	295 143
Annen kortsiktig gjeld	18	6 356 992	5 189 008
Sum kortsiktig gjeld		6 919 946	5 651 622
Sum gjeld		382 794 950	431 562 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 992 411	486 718 069



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 928 032 582
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

4.50

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3536401.00	3481003.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	306552.00	311136.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	248378.00	251675.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109330.00	109268.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4200661.00	4153082.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note

5



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	364491.00	536675.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	364491.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	286814.00	373964.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	77675.00	162712.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	35433.00	37800.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		5

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Nyheim Bolig AS

Forretningskontor for morselskapet

Storgata 85, 9008 Tromsø

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

8

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Swapavtale	41530.00	-213547.00
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	41530.00	-213547.00

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

16

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
238208074.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
358049248.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
498000000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført


Garantiforpliktelser som er sikret ved pant


Mer om gjeld




 BankID Signing
Svein Sivertsen
2026-02-12

 BankID Signing
Kjetil Emil Olsen
2026-02-12

 BankID Signing
Fredrik Lunde Michalsen
2026-02-12

 BankID Signing
Øystein Balteskard
2026-02-12

 BankID Signing
Jens Arne Johnsen
2026-02-12

Nyheim Bolig AS

Årsregnskap 2025



Resultatregnskap

Nyheim Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	2, 3	317 198	189 116
Sum driftskostnader		317 198	189 116
Driftsresultat		-317 198	-189 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 564 774	3 265 010
Rentekostnad til tilknyttet selskap	4	3 277 736	3 302 617
Annen rentekostnad		4	0
Resultat av finansposter		287 034	-37 607
Resultat før skattekostnad		-30 164	-226 723
Skattekostnad på resultat	5	-6 636	-49 879
Resultat		-23 528	-176 844
Årsresultat		-23 528	-176 844
Oppstilling over totalresultat			
Årets utvidede resultat		0	0
Totalresultat		-23 528	-176 844
Overføringer			
Overført fra overkurs		23 528	176 844
Sum overføringer		-23 528	-176 844



Balanse

Nyheim Bolig AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	125 952	119 316
Sum immaterielle eiendeler		125 952	119 316
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	12 148 537	12 148 537
Lån til foretak i samme konsern	7	55 817 317	67 276 377
Sum finansielle anleggsmidler		67 965 854	79 424 914
Sum anleggsmidler		68 091 806	79 544 230
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		6 866	0
Sum fordringer		6 866	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29 489	7 635
Sum omløpsmidler		36 355	7 635
Sum eiendeler		68 128 161	79 551 865



Balanse

Nyheim Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 130 000	2 030 000
Overkurs		65 982 239	11 056 693
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		68 112 239	13 086 693
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	66 465 172
Sum annen langsiktig gjeld		0	66 465 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 922	0
Sum kortsiktig gjeld		15 922	0
Sum gjeld		15 922	66 465 172
Sum egenkapital og gjeld		68 128 161	79 551 865

Tromsø, 12.02.2026
Styret i Nyheim Bolig AS

Kjetil Emil Olsen
styremedlem

Jens Arne Johnsen
styreleder

Øystein Balteskard
styremedlem

Svein Sivertsen
styremedlem

Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.24	2 030 000	11 056 693	0	13 086 693
Årsresultat		-23 528		-23 528
Kapitalutvidelse ved konvertering av gjeld	100 000	54 949 074		55 049 074
Utvidet resultat for året	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.25	2 130 000	65 982 239	0	68 112 239

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-30	-227
Ordinære avskrivninger	0	0
Tap ved salg aksjer	0	0
Inntektsførte, ikke betalte renter	-3 565	-3 265
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 278	3 303
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	16	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-7	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-308	-189
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
Innbetaling lån fra konsernselskap	19 046	2 550
Utbetaling lån til konsernselskap	-240	-2 400
Netto kontantstrøm fra investeringseiendommer	18 806	150
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-18 476	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-18 476	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22	-39
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	8	47
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.desember	29	8



Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Bolig ASs selskapsregnskap for regnskapsåret 2025 ble vedtatt i styremøte den 12. februar 2026.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Skatt

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

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

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

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



Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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

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

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

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

Fordringer

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

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

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapsføring av utbytte og konsernbidrag gjøres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, det vil si bokføring i avsetningsåret og ikke ved godkjenning i generalforsamlingen. Dette følger av forskrift om forenklet IFRS § 3-1 nr 3 som tillater å fravike reglene etter full IFRS. Skattekonsekvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres også i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	90 500	83 719
Andre tjenester		14 250
Sum	90 500	97 969

Mervediavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2025	2024
Regnskap og revisjon	127 304	133 909
Juridisk bistand	53 925	5 375
Reisekostnader	69 218	0
Andre driftskostnader	66 751	49 832
Sum andre driftskostnader	317 198	189 116

Note 4 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

	2025	2024
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		
Renteinntekter fra Nyheim Nordbyen AS	908 873	810 232
Renteinntekter fra Nyheim Utleiebolig AS	2 464 953	2 399 045
Renteinntekter fra Nystad Forvaltning AS	50 847	55 733
Renteinntekter fra Nyheim Forvaltning AS	140 101	0
Sum renteinntekter fra foretak i samme konsern	3 564 774	3 265 010
Rentekostnader til tilknyttet selskap		
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS	1 647 580	1 662 895
Rentekostnad Rivtind AS	1 630 156	551 686
Rentekostnad Peab Eiendomsutvikling Nord AS	0	1 088 036
Sum rentekostnader til tilknyttet selskap	3 277 736	3 302 617



Note 5 - Skattekostnad		
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-6 636	-49 879
Skattekostnad ordinært resultat	-6 636	-49 879
Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-30 164	-226 723
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
	-30 164	-226 723
Anvendt fremførbart underskudd		
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	-30 164	-226 723
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2025	2024
Driftsmidler inkl. goodwill	0	0
Utestående fordringer	0	0
Balansførte leieavtaler	0	0
Underskudd til fremføring	-572 508	-542 344
Netto midlertidige forskjeller	-572 508	-542 344
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	-572 508	-542 344
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	-125 952	-119 316
Avstemming av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat før skatt	-30 164	-226 723
Skatt beregnet til 22%	-6 636	-49 879
Endring ikke balansført utsatt skattefordel	0	0
Skattemessig fradrag stiftelsekostnader ikke medtatt resultat	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	0
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Skattekostnad i årsregnskapet	-6 636	-49 879

Note 6 - Investering i datterselskaper

Oversikt over datterselskaper pr 31.12.25:

Selskap	Anskaffelses			Resultat		Bokført verdi
	år	Kontor	Eierandel	2025	EK pr 31.12	pr 31.12
Nyheim Utleiebolig AS	2021	Tromsø	100 %	12 052 847	52 965 440	10 768 537
Nyheim Forvaltning AS	2021	Tromsø	100 %	-1 225 168	30 000	30 000
Nyheim Nordbyen AS	2021	Tromsø	100 %	5 269 329	16 943 844	50 000
Nystad Forvaltning AS	2022	Tromsø	100 %	-80 656	294 475	1 300 000
						12 148 537

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

<i>Lån til foretak i samme konsern</i>	2025	2024
Nyheim Nordbyen AS	18 832 630	17 773 757
Nyheim Utleiebolig AS	33 038 240	48 171 539
Nystad Fovaltning AS	1 041 928	1 051 081
Nyheim Forvaltning	2 904 519	280 000
Sum	55 817 317	67 276 377
Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	55 817 317	67 276 377

<i>Langsiktig gjeld til eiere</i>	2025	2024
Napoleon Eiendom AS	0	33 573 467
Rivtind AS	0	32 891 705
Sum	0	66 465 172
Lansiktig gjeld til eiere som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0	0

Gjeld til tilknyttet selskap er renteberegnet etter prinsippet om armlengdes avstand.
Lånene er i løpet av 2025 konvertert til aksjekapital.

Note 8 - Bankinnskudd

<i>Likvide midler</i>	2025	2024
Bundne skattetreksmidler	0	0
Øvrige bankinnskudd	29 489	7 635
Sum likvide midler	29 489	7 635

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon*Aksjekapitalen består av:*

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	21,30	2 130 000
Sum	100 000		2 130 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

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



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge Rago AS
Sjøgata 8
9008 Tromsø

Til generalforsamlingen i Nyheim Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Tromsø, 12. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 14:22:39 UTC+01:00

Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

 **bankID**

NO BankID - 67891d92-031e-4d9c-9ff6-eb64cfc94c0a



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



BankID Signing
Svein Sivertsen
2026-02-12



BankID Signing
Kjetil Emil Olsen
2026-02-12



BankID Signing
Fredrik Lunde Michalsen
2026-02-12



BankID Signing
Øystein Balteskard
2026-02-12



BankID Signing
Jens Arne Johnsen
2026-02-12

NYHEIM BOLIG AS

KONSERNREGNSKAP 2025



KONSERNREGNSKAP 2025

RESULTATREGNSKAP

	Note	2025	2024
Leieinntekter	2	25 736 664	24 320 060
Annen driftsinntekt	2	3 833 953	2 810 146
Verdøkning investeringseiendom	7	21 120 000	20 223 600
Sum driftsinntekter		50 690 617	47 353 806
Lønnskostnad	3	4 200 661	4 153 081
Avskrivninger Rett til bruk eiendeler	4	826 475	770 423
Avskrivninger driftløsøre, inventar og utstyr	5	73 234	128 545
Annen driftskostnad	3,6	7 717 832	7 081 716
Verdireduksjon investeringseiendom	7	0	0
Sum driftskostnader		12 818 202	12 133 765
Driftsresultat		37 872 415	35 220 041
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	8	-213 547	245 672
Annen renteinntekt	9	79 892	95 401
Sum finansinntekter		-133 655	341 073
Annen finanskostnad	9	51 300	65 000
Annen rentekostnad	9	17 183 840	17 847 817
Sum finanskostnader		17 235 140	17 912 817
Netto finans		-17 368 795	-17 571 744
Ordinært resultat før skattekostnad		20 503 620	17 648 297
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 510 795	3 882 624
Ordinært resultat		15 992 825	13 765 673



KONSERNREGNSKAP 2025

BALANSE

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler (Nettside)	5	162 712	200 512
Sum immaterielle eiendeler		162 712	200 512
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7	498 000 000	478 500 000
Rett til bruk eiendeler	6	4 298 281	4 781 990
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner, ol.	5	77 675	113 110
Sum varige driftsmidler		502 375 956	483 395 100
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle derivater	8	41 530	270 852
Sum finansielle anleggsmidler		41 530	270 852
Sum anleggsmidler		502 580 198	483 866 464
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 113 751	1 096 307
Andre kortsiktige fordringer	11	215 450	270 256
Sum fordringer		1 329 201	1 366 563
Bankinnskudd, kontanter, ol.	12	5 083 013	1 485 042
Sum bankinnskudd, kontanter, ol.		5 083 013	1 485 042
Sum omløpsmidler		6 412 214	2 851 605
Sum eiendeler		508 992 411	486 718 068



KONSERNREGNSKAP 2025

BALANSE

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	2 130 000	2 030 000
Overkurs	13	65 982 239	11 056 693
Sum innskutt egenkapital		68 112 239	13 086 693
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14		0
Udekket tap	14	-1 951 836	-1 494 587
Fond for urealiserte gevinster	14	60 037 058	43 563 458
Sum opptjent egenkapital		58 085 222	42 068 871
Sum egenkapital		126 197 461	55 155 564
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	15 817 423	11 306 628
Andre avsetninger for forpliktelser	15	2 267 081	2 155 202
Sum avsetning for forpliktelser		18 084 504	13 461 830
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	354 128 033	338 020 466
Øvrig langsiktig gjeld	17	3 662 467	74 428 587
Sum annen langsiktig gjeld		357 790 500	412 449 053
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 866	167 471
Skyldig offentlige avgifter		262 088	295 143
Annen kortsiktig gjeld	18	6 356 992	5 189 008
Sum kortsiktig gjeld		6 919 946	5 651 622
Sum gjeld		382 794 950	431 562 505
Sum egenkapital og gjeld		508 992 411	486 718 068

Tromsø 12.02.26

Jens Arne Johnsen, styreleder

Svein Sivertsen, Styremedlem

Kjetil Emil Olsen, styremedlem

Øystein Balteskard, styremedlem

Fredrik Lunde Michalsen, daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING KONSERN

Beløp i TNOK	31.12.2025	31.12.2024
Resultat før skatekostnad	20 504	17 648
Periodens betalte skatter		0
Ordinære avskrivninger	73	129
Avskrivninger balanseførte leieavtaler	826	770
Kostnadsførte, ikke betalte renter	3 358	3 633
Verdiendring investeringseiendommer	-21 120	-20 224
Verdiendring derivater	229	-271
Endring i kundefordringer	-17	152
Endring i leverandørgjeld	133	-74
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	146	31
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 132	1 794
Innbetaling ved salg parkeringsplass	270	0
Innbetaling ved tilbakebetaling oppgjør SKIR	1 350	724
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 620	724
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	105 643	0
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-106 870	-2 945
Leiebetaling	-927	-843
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-2 154	-3 788
Netto endring i kontanter	3 598	-1 270
Bankbeholdning ved periodens start 1.1	1 485	2 755
Bankbeholdning ved periodens slutt 31.12	5 083	1 485



Note Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nyheim Bolig AS og datterselskapene:

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Konsernregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Leieavtaler av en viss størrelse innregnes som en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel over leiekontraktens varighet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper per 31.12.2025. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Konsernet kontrollerer derfor et foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

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

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

Vurderingene gjøres for hver investering.

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

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



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

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

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Leieinntekten inkluderer utleie av boligeiendom og parkeringsplasser samt kostnader til fjernvarme som også viderefaktureres leietaker i henhold til leiekontrakt.

Driftskostnader inkluderer eiendomsrelaterte kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, og felleskostnader som både viderebelastes leietaker og dekkes av utleier, samt drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendommene. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

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

Konsernet som leietaker

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

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



Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

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

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

Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

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

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

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

Bruksretteiendeler

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

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

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

Investerings eiendom

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



Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

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

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 tilfredsstillende krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Varige driftsmidler

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

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

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Immaterielle eiendeler

Konsernets immaterielle eiendeler består av selskapets hjemmeside og illustrasjoner. Immaterielle eiendeler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger

Immaterielle eiendeler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Skatt

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

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

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

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

Finansielle instrumenter – Swapavtale

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

Swapavtalen er klassifisert som et derivat og regnskapsføres til virkelig verdi, da den ikke kvalifiserer for sikringsbokføring under IFRS 9. Endringer i virkelig verdi føres direkte i resultatregnskapet under finansposter.



Virkelig verdi fastsettes basert på beregning fra DNB Markets som bruker tilgjengelige markedsrenter på balansedagen til å beregne swapavtalens verdi.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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

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

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

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

Fordringer

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

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

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapsføring av utbytte og konsernbidrag gjøres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, det vil si bokføring i avsetningsåret og ikke ved godkjenning i generalforsamlingen. Dette følger av forskrift om forenklet IFRS § 3-1 nr 3 som tillater å fravike reglene etter full IFRS. Skattekonsekvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres også i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 2 - salgsinntekter

Spesifikasjon Leieinntekter	2025	2024
Leieinntekter Åsen	5 667 538	5 387 876
Leieinntekter SKIR	15 404 736	14 579 835
Leieinntekter Nordbyen	4 567 489	4 305 708
Øvrig leierelatert inntekt	96 901	46 641
Sum leieinntekter	25 736 664	24 320 060

Spesifikasjon Annen driftsinntekt	2025	2024
Eksterne inntekter forvaltning	375 984	361 533
Eksterne inntekter drift	610 182	646 973
Framleie kontor	353 820	345 516
Viderefakturering av kostnader	2 445 672	1 389 776
Øvrig driftsinntekt	48 296	66 348
Sum annen driftsinntekt	3 833 953	2 810 146

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	3 536 401	3 481 003
Arbeidsgiveravgift	306 552	311 136
Pensjonskostnader	248 378	251 675
Andre ytelser	109 330	109 268
Sum	4 200 661	4 153 081

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt 4,5 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 041 666	0
Pensjonskostnader	52 083	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	1 093 749	0

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

Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr 31.12.25 er det 5 ansatte som er omfattet av pensjonsordningen.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	346 722	291 457
Andre tjenester	0	14 250
Sum	346 722	305 707

Mervediavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 4 - Leieavtaler

Leieavtaler hvor selskapet er leietaker

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

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

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Kontorlokaler	Leasing bil 1	Leasing bil 2	Møteromsutstyr	Sum
Balanse 31.12.24	4 569 678	0	129 796	82 516	4 781 990
Justering	114 104			0	114 104
Tilgang	0	228 662	0	0	228 662
Avskrivninger	660 073	38 110	91 621	36 671	826 475
Balanse 31.12.25	4 023 709	190 552	38 175	45 845	4 298 281
Årlig leie	742 644	38 799	79 056	38 799	899 298
Leieavtalens varighet	31.01.2032	01.06.2028	01.05.2026	01.01.2027	
Opsjon kjøp eller videre leie	Nei	Nei	Nei	Nei	

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler

	2025	2024
Innen 1 år	883 808	843 140
1 til 5 år	3 084 392	2 982 532
Etter 5 år	804 531	1 510 975
Resterende estimerte leiebetalinger	4 772 731	5 336 647

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	4 445 503	4 912 584
Kortsiktig	783 037	730 993
Langsiktig	3 662 466	4 181 591

Beløp innregnet i resultatregnskapet

	2025	2024
Renter på leieforpliktelsen	117 205	130 989
Avskrivninger på leieobjektet	826 475	770 423
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	86 499	82 171

Note 5 - Varige driftsmidler/imaterielle eiendeler

	Inventar Driftsløsøre	Hjemmeside Visualisering	Sum
Anskaffelseskost 31.12.24	364 491	536 675	901 166
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.25	364 491	536 675	901 166
Akk. avskrivninger pr 1.1.	251 381	336 164	587 545
Akk. avskrivninger pr 31.12	286 814	373 964	660 779
Balanseverdi pr 31.12.25	77 675	162 712	240 387

Årets avskrivninger	35 433	37 800	73 234
---------------------	--------	--------	--------

Økonomisk levetid	3-5 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2025	2024
Eiendomsskatt	478 002	463 366
Forsikring	317 010	223 867
Vann, avløp og renovasjon	614 199	757 104
Reparasjon og vedlikehold eiendom	162 820	261 850
Internett boliger	330 259	481 961
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	1 240 605	1 200 468
Renhold boliger	451 287	442 226
Leie datasystemer	568 445	563 824
Andre kostnader lokaler	129 079	148 537
Driftsmateriale	44 836	71 877
Inventar	22 911	0
Reklame	26 408	39 454
Revisjon	346 722	305 707
Juridisk bistand	70 745	5 375
Rådgivningshonorar	2 375	229 186
Telefon	29 213	21 969
Kostnader firmabil	107 770	167 891
Møter og kurs	142 336	34 135
Kostnader til viderefakturering	2 200 889	1 195 892
Tap på fordringer	20 393	71 704
Andre driftskostnader	411 528	395 323
Sum andre driftskostnader	7 717 832	7 081 716

Note 7 - Investerings eiendom

	Åsen	Nordbyen	SKIR	Sum Konsern	
				2025	2024
Inngående balanse 1.1	103 000 000	94 500 000	281 000 000	478 500 000	459 000 000
Tilgang ved kjøp	0	0	0	0	0
Avgang	-270 000	0	-1 350 000	-1 620 000	-723 600
Verdiendring som er resultatført	2 270 000	8 500 000	10 350 000	21 120 000	20 223 600
Utgående balanse pr 31.12	105 000 000	103 000 000	290 000 000	498 000 000	478 500 000

	2025	2024
Akkumulert verdiendring investerings eiendom	76 970 589	55 850 589

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2025

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-25 866 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	28 896 000

Metode for verdsettelse

Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi. Newsec Advisory har bistått i verdsettelsen av investerings eiendommene. Verdifastsettelsen gjøres på bakgrunn av to ulike beregningsmetoder; Netto kapitalisert verdi og Cash flow verdi. Begge modellene er basert på netto leieinntekter og yield-vurderinger.

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

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

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

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



Note 8 - Derivater

Konsernet inngikk i desember 2024 en swapavtale for å redusere renterisiko knyttet til banklån. Swapavtalen har en nominell størrelse på 31,15 MNOK.

Detaljer om swapavtale:

Parameter	Beløp/beskrivelse
Nominell verdi	31 150 000 NOK
Løpetid	3 år
Rentebetaling	Kvartalsvis
Fastrente	3,72 %
Utløp	02.12.2027
Verdiendring (2025)	-213 547
Opptjente, ikke betalte renter (2025)	9 405

Verdiendringen i 2025 på NOK 213 547 er inntektsført i regnskapet, da avtalen vurderes til virkelig verdi i henhold til IFRS 9.

Opptjente renter på NOK 9 405 er bokført som en reduksjon av rentekostnader i resultatregnskapet.

I balansen er markedsverdien av swapavtalen bokført til NOK 41 530, som inkluderer både virkelig verdi og opptjente renter.

Note 9 - Finansposter

Spesifikasjon av finansposter

	2025	2024
Renteinntekter		
Renteinntekter bank	66 888	67 298
Annen renteinntekt	13 004	28 103
Sum renteinntekter	79 892	95 401
Rentekostnader		
Rentekostnader bank	14 023 622	14 517 777
Rentekostnad Napoleon Eiendom AS (eierlån)	1 647 580	1 748 690
Rentekostnad Peab eiendomsutvikling Nord AS (eierlån)	0	1 151 747
Rentekostnad Rivtind AS (eierlån)	1 630 156	584 548
Renter swapavtale	-235 415	-25 180
Renter balanseførte leieavtaler	117 205	130 989
Tilbakeføring renter fra tidligere år	0	-260 815
Annen rentekostnad	692	61
Sum rentekostnader	17 183 840	17 847 817
Annen finanskostnad		
Etableringsgebyr ved opptak lån	51 300	65 000
Sum finanskostnader	51 300	65 000



Note 10 - Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2025	2024
Betalbar skatt	477 661	0
Endring i utsatt skatt	4 033 134	3 882 626
Skattekostnad ordinært resultat	4 510 795	3 882 626
<i>Beregning av årets skattegrunnlag</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	20 503 620	17 648 296
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-21 583 531	-21 287 162
	-1 079 911	-3 638 866
Anvendt fremførbart underskudd	-61 905	0
Årets skattegrunnlag	-1 141 816	-3 638 866
<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl. goodwill	81 925 664	60 098 601
Swapavtale	41 530	270 852
Utestående fordringer	-13 455	-15 873
Balanseførte leieavtaler	-147 222	-130 594
Underskudd til fremføring	-9 909 135	-8 829 223
Netto midlertidige forskjeller	71 897 382	51 393 763
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	71 897 382	51 393 763
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	15 817 423	11 306 628
<i>Avstemning av effektiv skattesats</i>	2025	2024
Resultat før skatt	20 503 620	17 648 296
Skatt beregnet til 22%	4 510 795	3 882 624
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Skattemessig fradrag stiftelseskostnader	0	0
Skatt på permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad i årsregnskap	4 510 795	3 882 624



Note 11 - Fordringer

Konstaterte tap på kundefordringer i 2025 er NOK 20 393 (NOK 51 704 i 2024)

Kundefordringer	2025	2024
Pålydende verdi kundefordringer	1 133 751	1 116 307
Avsatt til tap på kundefordringer	-20 000	-20 000
Bokført verdi på kundefordringer	1 113 751	1 096 307

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Forskuddsbetalte kostnader	207 247	243 161
Tilgode merverdiavgift	8 203	27 094
Sum kortsiktige fordringer	215 450	270 256

Note 12 - Bankinnskudd

Likvide midler	2025	2024
Bundne skattetrekksmidler	152 520	144 556
Øvrige bankinnskudd	4 930 493	1 340 486
Sum likvide midler	5 083 013	1 485 042

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskap Nyheim Bolig AS består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	21,30	2 130 000
Sum	100 000		2 130 000

Oversikt over aksjonærene i Nyheim Bolig AS pr 31.12

Aksjonærer	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
Rivtind AS	50 000	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Note 14 - Oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for		Sum
			urealiserte gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital 31.12.24	2 030 000	11 056 693	43 563 457	-1 494 587	55 155 563
Årsresultat	0	-23 528	16 473 600	-457 248	15 992 825
Kapitalutvidelse ved konvertering gjeld	100 000	54 949 074			55 049 074
Utvidet resultat for året	-	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.25	2 130 000	65 982 239	60 037 058	-1 951 835	126 197 461

Note 15 - Andre avsetninger for forpliktelser

Uopptjent inntekt på kr 2 267 081 vedrører husleie januar 2026 som er fakturert i desember 2025.



Note 16 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2025	2024	Gjennomsnittlig	Låneform	Forfall
			rente 2025	fast/flytende	
Lån Husbanken (Åsen)	70 450 266	71 609 174	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken (SKIR)	48 631 416	49 125 989	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken (SKIR)	133 324 880	134 158 842	4,51 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN (SKIR)	0	23 606 743	6,27 %	Flytende	Avsluttet
Lån DNB (Nordbyen)	0	62 300 000	6,47 %	Flytende	Avsluttet
Lån SNN	105 642 686	0	6,37 %	Flytende	30.10.2030
Sum gjeld kredittinstitusjoner	358 049 248	340 800 748			
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2025	2024			
Gjeld til kredittinstitusjoner	238 208 074	241 837 179			

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

	2025	2024
Sum gjeld kredittinstitusjoner	358 049 248	340 800 748
Avdrag neste år	3 921 215	2 780 282
Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	354 128 033	338 020 466

Pantsatte eiendeler

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2025	2024
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	105 000 000	103 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	290 000 000	281 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering Nordbyen	103 000 000	94 500 000
Sum	498 000 000	478 500 000

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

Spesifikasjon av øvrig langsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Napoleon Eiendom AS	0	35 352 615
Gjeld til Rivtind AS	0	34 894 382
Langsiktig gjeldsforpliktelse leieavtaler	3 662 467	4 181 591
Sum øvrig langsiktig gjeld	3 662 467	74 428 587

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2025	2024
Påløpte renter	1 177 139	1 214 132
Neste års avdrag lån	3 921 215	2 780 282
Påløpte feriepenger	375 601	363 601
Kortsiktig gjeldsforpliktelse balansførte leieavtaler	783 037	730 993
Skyldig lønn	100 000	100 000
Sum annen kortsiktig gjeld	6 356 992	5 189 008



Note 19 - Finansiell risiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. I tillegg sikres leien gjennom depositum eller bankgaranti/NAV-garanti. Selskapet har hatt lave tap på leiekraft de senere år. Samlede tap har i 2025 vært på 20 TNOK.

Vi anser dette for å være et engangstilfelle og vi ser ingen trend i at leietakere betaler senere enn tidligere år.

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Renterisikoen styres blant annet ved at 33,3 % av konsernets eksterne gjeld har fastrenteavtale. I 2024 er det i tillegg inngått en swapavtale med nominell verdi 31,15 MNOK noe som i praksis betyr at 42 % av konsernets eksterne gjeld er sikret mot rentesvingningervist i tabell under.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	119 081 682	33,3 %
Flytende rente	238 967 566	66,7 %
Sum ekstern gjeld	358 049 248	100,0 %

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale (inkludert swap)	Lån	Andel
Fast rente inkludert swap	150 231 682	42,0 %
Flytende rente	207 817 566	58,0 %
Sum ekstern gjeld	358 049 248	100,0 %

Tabellen under viser hvilken hyoptetisk resultatteffekt en endring i utlånsrente vil ha på årlige rentekostnader basert på utestående gjeld pr 31.12

	Endring basispunkter	2025	2024
Balanseført verdi gjeld (flytende rente)		207 817 566	188 915 585
	+25	-519 544	-472 289
	+50	-1 039 088	-944 578
	+100	-2 078 176	-1 889 156
	+200	-4 156 351	-3 778 312