



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 822 156 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHEIM UTLEIEBOLIG AS  
Forretningsadresse: Storgata 85  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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.*



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 088 279	4 881 760
Annen driftsinntekt			40 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 088 279</b>	<b>4 922 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 613 168	1 631 267
Annen driftskostnad	2	2 480 302	2 598 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 093 470</b>	<b>4 229 287</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>994 808</b>	<b>693 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 357	43 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 357</b>	<b>43 393</b>
Annen rentekostnad		1 094 331	1 255 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 094 331</b>	<b>1 255 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 092 974</b>	<b>-1 212 363</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-98 165</b>	<b>-519 090</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	147 056	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-245 221	-519 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	3	174 559	209 467
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	3	<b>174 559</b>	<b>209 467</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	85 907 284	87 119 620
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 018 146	1 512 932
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>87 925 430</b>	<b>88 632 552</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	1 250 000	1 113 000
Andre finansielle anleggsmidler			592 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 705 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 349 989</b>	<b>90 547 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		328 407	56 514
Andre kortsiktige fordringer		101 842	97 162
<b>Sum fordringer</b>		<b>430 249</b>	<b>153 675</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	235 279	1 013 174
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>235 279</b>	<b>1 013 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>665 528</b>	<b>1 166 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 030 000	1 030 000
Overkurs	6	10 809 621	13 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>14 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 837 684	1 592 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 837 684</b>	<b>-1 592 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 001 937</b>	<b>12 437 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	417 092	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>417 092</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10	75 272 070	76 474 282
Ansvarlig lånekapital	8	2 434 672	2 374 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 706 742</b>	<b>78 848 904</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 123 834</b>	<b>78 848 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		981 097	129 719
Kortsiktig konserngjeld	8	765 541	
Annen kortsiktig gjeld		143 109	297 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 889 747</b>	<b>427 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 013 581</b>	<b>79 276 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 205777

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 822 156 282  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHEIM BOLIG AS  
Forretningsadresse: Storgata 85  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: PRICEWATERHOUSECOOPERS AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 088 279	4 881 760
Annen driftsinntekt			40 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 088 279</b>	<b>4 922 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 613 168	1 631 267
Annen driftskostnad	2	2 480 302	2 598 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 093 470</b>	<b>4 229 287</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>994 808</b>	<b>693 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 357	43 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 357</b>	<b>43 393</b>
Annen rentekostnad		1 094 331	1 255 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 094 331</b>	<b>1 255 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 092 974</b>	<b>-1 212 363</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	147 056	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-245 221	-519 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM BOLIG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Nettside	3	174 559	209 467
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>3</b>	<b>174 559</b>	<b>209 467</b>

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	85 907 284	87 119 620
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	2 018 146	1 512 932
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>87 925 430</b>	<b>88 632 552</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8	1 250 000	1 113 000
Andre finansielle anleggsmidler			592 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 705 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 349 989</b>	<b>90 547 019</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		328 407	56 514
Andre kortsiktige fordringer		101 842	97 162
<b>Sum fordringer</b>		<b>430 249</b>	<b>153 675</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	235 279	1 013 174
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>235 279</b>	<b>1 013 174</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>665 528</b>	<b>1 166 850</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6, 7	1 030 000	1 030 000
Overkurs	6	10 809 621	13 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>14 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 837 684	1 592 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 837 684</b>	<b>-1 592 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 001 937</b>	<b>12 437 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	5	417 092	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>417 092</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10	75 272 070	76 474 282
Ansvarlig lånekapital	8	2 434 672	2 374 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 706 742</b>	<b>78 848 904</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 123 834</b>	<b>78 848 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		981 097	129 719
Kortsiktig konserngjeld	8	765 541	
Annen kortsiktig gjeld		143 109	297 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 889 747</b>	<b>427 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 013 581</b>	<b>79 276 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Nyheim Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nyheim Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

---

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap



Uavhengig revisors beretning - Nyheim Bolig AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tromsø, 6. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Ørjan Renø  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Renø, Ørjan	BANKID	2022-04-11 15:27

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# **Nyheim Bolig AS**

## **Årsregnskap 2021**



## Resultatregnskap

Nyheim Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		5 088 279	4 881 760
Annen driftsinntekt		0	40 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 088 279</b>	<b>4 922 560</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 613 168	1 631 267
Annen driftskostnad	2	2 480 302	2 598 020
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 093 470</b>	<b>4 229 287</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>994 808</b>	<b>693 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 357	43 393
Rentekostnad til tilknyttet selskap		65 945	0
Annen rentekostnad		1 028 386	1 255 756
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 092 974</b>	<b>-1 212 363</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-98 165	-519 090
Skattekostnad på ordinært resultat	4	147 056	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	6	245 221	519 090
<b>Sum overføringer</b>		<b>-245 221</b>	<b>-519 090</b>



## Balanse Nyheim Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	3	174 559	209 467
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>3</b>	<b>174 559</b>	<b>209 467</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	85 907 284	87 119 620
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 018 146	1 512 932
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>87 925 430</b>	<b>88 632 552</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	1 250 000	1 113 000
Andre finansielle anleggsmidler		0	592 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 705 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 349 989</b>	<b>90 547 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		328 407	56 514
Andre kortsiktige fordringer		101 842	97 162
<b>Sum fordringer</b>		<b>430 249</b>	<b>153 675</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	235 279	1 013 174
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>665 528</b>	<b>1 166 850</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>



## Balanse

Nyheim Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 030 000	1 030 000
Overkurs	6	10 809 621	13 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>14 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-1 837 684	-1 592 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 837 684</b>	<b>-1 592 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 001 937</b>	<b>12 437 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	5	417 092	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 272 070	76 474 282
Gjeld til tilknyttet selskap	8	2 434 672	2 374 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 706 742</b>	<b>78 848 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		981 097	129 719
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	765 541	0
Annen kortsiktig gjeld		143 109	297 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 889 747</b>	<b>427 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 013 581</b>	<b>79 276 331</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>90 015 517</b>	<b>91 713 869</b>

Styret i Nyheim Bolig AS  
14. mars 2022

\_\_\_\_\_  
Kjetil Emil Olsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Høines Mathisen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Svein Sivertsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Larssen  
styremedlem



## **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	40 154	37 500
Andre tjenester	0	10 504
<b>Sum</b>	<b>40 154</b>	<b>48 004</b>

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

Note 3 - Varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

	Hjemmeside	Leiligheter	Parkering	Tekniske installasjoner	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 31.12.20	244 375	67 302 662	4 462 996	4 826 449	1 891 011	11 745 793	<b>90 473 286</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	871 138	0	<b>871 138</b>
Avgang	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Anskaffelseskost 31.12.21	244 375	67 302 662	4 462 996	4 826 449	2 762 149	11 745 793	<b>91 344 424</b>
Akk. avskrivninger pr 1.1.	34 908	961 467	63 757	193 056	378 079	0	<b>91 344 424</b>
Akk.avskrivninger pr 31.12	69 816	1 917 363	127 141	386 112	744 003	0	<b>3 244 435</b>
Balanseverdi pr 31.12.21	174 559	65 385 299	4 335 855	4 440 337	2 018 146	11 745 793	<b>88 099 989</b>
Årets avskrivninger	34 908	955 896	63 384	193 056	365 924	0	<b>1 613 168</b>
Økonomisk levetid	8 år	70 år	70 år	25 år	5 år	Avskrives	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	ikke	



## Note 4 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	147 056	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt		0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>147 056</b>	<b>0</b>
Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-98 165	-519 090
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 356 000	1 315 566
	<b>1 257 835</b>	<b>796 476</b>
Anvendt fremførbart underskudd	-589 399	-796 476
Ytet konsernbidrag	-668 435	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl. goodwill	-2 359 063	-1 003 064
Utestående fordringer	0	0
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring	0	-589 399
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-2 359 063</b>	<b>-1 592 463</b>
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	2 359 063	1 592 463
Grunnlag beregning utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	0	0

## Note 5 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 417 092 vedrører husleie januar 2022 som er fakturert i desember 2021.



## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	1 030 000	13 000 000	-1 592 463	12 437 537
Årsresultat			-245 221	-245 221
Utbytte		-1 669 000		-1 669 000
Ytet konsernbidrag		-521 379		-521 379
Egenkapital 31.12	1 030 000	10 809 621	-1 837 684	10 001 937

### Utbytte:

Konsernet har i 2021 gjennomgått en reorganisering der aksjene i Nyheim Bolig AS har blitt brukt som tingsinnskudd ved stiftelse av nytt morselskap Nyheim Temp AS. (se forøvrig note 6)

I etterkant av stiftelsen har Nyheim Bolig AS delt ut et tingsutbytte på 1 669 000 til Nyheim Temp AS.

### Tingsutbyttet består av:

Overdragelse av aksjer i Nyheim Forvaltning til Nyheim Temp AS	30 000
Overdragelse av aksjer i MS Eiendom AS til Nyheim Temp AS	556 000
Overdragelse av fordring mot MS Eiendom AS til Nyheim Temp AS	1 083 000
<b>Sum tingsutbytte</b>	<b>1 669 000</b>

Tingsutbyttet er belastet overkurs i Nyheim Bolig AS

### Konsernbidrag:

Ytet konsernbidrag vedrører avsatt konsernbidrag til Nyheim Forvaltning AS for 2021 på kr 668 435.

Konsernbidraget er gitt med skattemessig virkning slik at netto bidrag som belastes overkurs er kr 521 379.

## Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	103 000	10	1 030 000

### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nyheim Temp AS	103 000	100 %	100 %



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

<i>Lån til selskap i samme konsern</i>	2021	2020
Nyheim Forvaltning AS	1 140 000	0
MS Eiendom AS	110 000	1 083 000
<b>Sum</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 083 000</b>

<i>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</i>	2021	2020
Nyheim Nordbyen AS	97 106	0
Nyheim Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	668 435	0
<b>Sum</b>	<b>765 541</b>	<b>0</b>

<i>Langsiktig Gjeld til tilknyttet selskap</i>	2021	2020
Napoleon Eiendom AS	1 313 613	1 281 214
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	1 121 060	1 093 409
<b>Sum</b>	<b>2 434 673</b>	<b>2 374 623</b>

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

## Note 9 - Bankinnskudd

Av selskapets bankbeholdning på kr 235 279 er kr 55 012 bundet til depositumskonto husleie.

## Note 10 - Pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner (Husbanken)	75 272 070	76 474 282
<b>Sum</b>	<b>75 272 070</b>	<b>76 474 282</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2021	2020
Leiligheter inkl. tomter og parkering	85 907 284	87 119 620
<b>Sum</b>	<b>85 907 284</b>	<b>87 119 620</b>



Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Mathisen, Kristian Høines	BANKID	2022-04-05 16:44
Sivertsen, Svein	BANKID	2022-04-05 12:24
Olsen, Kjetil Emil	BANKID_MOBILE	2022-04-04 23:03
Larsen, Ole Martin	BANKID_MOBILE	2022-04-11 20:33

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.