



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	19 890 187	16 705 210
Verdiøkning Investeringseiendommer	3		63 826 710
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 890 187</b>	<b>80 531 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 196 011	
Annen driftskostnad	5, 6	7 177 331	6 568 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 418 934</b>	<b>6 614 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 528 747</b>	<b>73 917 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	81 924	106 381
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 924</b>	<b>106 381</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 416 663	1 478 315
Annen rentekostnad	7, 7	8 108 003	4 557 553
Annen finanskostnad	7		51 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 524 666</b>	<b>6 087 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 442 742</b>	<b>-5 980 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-56 971 489</b>	<b>67 936 898</b>
Skattekostnad på resultat	8	-12 533 727	14 948 680
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til fond for urealiserte gevinster			49 784 834
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-46 172 889	
Avsatt til annen egenkapital		1 735 127	3 203 384
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	4	104 735	139 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>104 735</b>	<b>139 647</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3, 14	371 000 000	430 000 000
Maskiner og anlegg	4	32 042	42 722
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>371 032 042</b>	<b>430 042 722</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>371 136 777</b>	<b>430 182 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	951 567	1 043 309
Andre kortsiktige fordringer	9	86 099	62 371
Konsernfordringer	10		1 003 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 037 665</b>	<b>2 108 864</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 122 111	2 141 937
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 122 111</b>	<b>2 141 937</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 159 777</b>	<b>4 250 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	12	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>11 839 621</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		17 455 429	63 628 318
Annen egenkapital		2 579 924	1 976 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 035 353</b>	<b>65 604 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 874 973</b>	<b>77 444 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	5 554 419	18 374 151
Andre avsetninger for forpliktelser	13	1 670 990	1 577 693
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 225 409</b>	<b>19 951 844</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	277 927 849	281 047 155
Langsiktig konserngjeld	10	48 172 494	47 750 197
Ansvarlig lånekapital	10	1 272 910	1 210 955
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>327 373 253</b>	<b>330 008 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>334 598 662</b>	<b>349 960 151</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		193 764	137 831
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	3 285 458	3 043 292
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	4 343 696	3 847 828
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 822 918</b>	<b>7 028 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>342 421 580</b>	<b>356 989 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 310400

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.02.2024



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	19 890 187	16 705 210
Verdiøkning			
Investeringseiendommer	3		63 826 710
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 890 187</b>	<b>80 531 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 196 011	
Annen driftskostnad	5, 6	7 177 331	6 568 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 418 934</b>	<b>6 614 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 528 747</b>	<b>73 917 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	81 924	106 381
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 924</b>	<b>106 381</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 416 663	1 478 315
Annen rentekostnad	7, 7	8 108 003	4 557 553
Annen finanskostnad	7		51 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 524 666</b>	<b>6 087 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 442 742</b>	<b>-5 980 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	8	-56 971 489	67 936 898
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster			49 784 834



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	-46 172 889	
Avsatt til annen egenkapital	1 735 127	3 203 384
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM UTLEIEBOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	4	104 735	139 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>104 735</b>	<b>139 647</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3, 14	371 000 000	430 000 000
Maskiner og anlegg	4	32 042	42 722
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>371 032 042</b>	<b>430 042 722</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>371 136 777</b>	<b>430 182 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	951 567	1 043 309
Andre kortsiktige fordringer	9	86 099	62 371
Konsernfordringer	10		1 003 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 037 665</b>	<b>2 108 864</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	2 122 111	2 141 937
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 122 111</b>	<b>2 141 937</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 159 777</b>	<b>4 250 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>11 839 621</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		17 455 429	63 628 318



Annen egenkapital		2 579 924	1 976 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 035 353</b>	<b>65 604 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 874 973</b>	<b>77 444 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	5 554 419	18 374 151
Andre avsetninger for forpliktelser	13	1 670 990	1 577 693
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 225 409</b>	<b>19 951 844</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	277 927 849	281 047 155
Langsiktig konserngjeld	10	48 172 494	47 750 197
Ansvarlig lånekapital	10	1 272 910	1 210 955
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>327 373 253</b>	<b>330 008 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>334 598 662</b>	<b>349 960 151</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		193 764	137 831
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	10	3 285 458	3 043 292
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	4 343 696	3 847 828
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 822 918</b>	<b>7 028 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>342 421 580</b>	<b>356 989 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>



Organisasjonsnr: 822 156 282  
NYHEIM UTLEIEBOLIG 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.



# **Nyheim Utleiebolig AS**

## **Årsregnskap 2023**



## Resultatregnskap

Nyheim Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	19 890 187	16 705 210
Verdøkning Investeringseiendommer	3	0	63 826 710
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>19 890 187</b>	<b>80 531 920</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 592	45 592
Verdireduksjon investeringseiendommer	3	59 196 011	0
Annen driftskostnad	5, 6	7 177 331	6 568 643
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>66 418 934</b>	<b>6 614 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 528 747</b>	<b>73 917 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	81 924	106 381
Rentekostnader konsernselskap	7	2 416 663	1 478 315
Rentekostnad til tilknyttet selskap	7	61 955	116 283
Annen rentekostnad	7	8 046 048	4 441 270
Annen finanskostnad	7	0	51 300
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 442 742</b>	<b>-5 980 787</b>
Resultat før skattekostnad		-56 971 489	67 936 898
Skattekostnad på resultat	8	-12 533 727	14 948 680
<b>Resultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Oppstilling over totalresultat</b>			
<b>Årets utvidede resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		0	49 784 834
Avsatt til annen egenkapital		1 735 127	3 203 384
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		46 172 889	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-44 437 762</b>	<b>52 988 218</b>



## Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	4	104 735	139 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>104 735</b>	<b>139 647</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3, 14	371 000 000	430 000 000
Maskiner og anlegg	4	32 042	42 722
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>371 032 042</b>	<b>430 042 722</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>371 136 777</b>	<b>430 182 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	951 567	1 043 309
Andre kortsiktige fordringer	9	86 099	62 371
Lån til foretak i samme konsern	10	0	1 003 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 037 665</b>	<b>2 108 864</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 122 111	2 141 937
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 159 777</b>	<b>4 250 801</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>



## Balanse

Nyheim Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	1 030 000	1 030 000
Overkurs		10 809 621	10 809 621
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 839 621</b>	<b>11 839 621</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		17 455 429	63 628 318
Annen egenkapital		2 579 924	1 976 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 035 353</b>	<b>65 604 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 874 973</b>	<b>77 444 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	5 554 419	18 374 151
Andre avsetninger for forpliktelser	13	1 670 990	1 577 693
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 225 409</b>	<b>19 951 844</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til tilknyttet selskap	10	1 272 910	1 210 955
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	277 927 849	281 047 155
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	48 172 494	47 750 197
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>327 373 253</b>	<b>330 008 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		193 764	137 831
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	10	3 285 458	3 043 292
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	4 343 696	3 847 828
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 822 918</b>	<b>7 028 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>342 421 580</b>	<b>356 989 103</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>374 296 554</b>	<b>434 433 170</b>



**Balanse**

Nyheim Utleiebolig AS  
Tromsø, 14.02.2024  
Styret i Nyheim Utleiebolig AS

Kjetil Emil Olsen  
styremedlem

Kristian Høines Mathisen  
styreleder

John Gæver  
styremedlem

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem

Fredrik Michalsen  
daglig leder



## OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Fond for		Sum
			urealiserte gevinster	Annen egenkapital	
<b>Egenkapital pr 31.12.22</b>	<b>1 030 000</b>	<b>10 809 621</b>	<b>63 628 318</b>	<b>1 976 129</b>	<b>77 444 067</b>
Årsresultat			-46 172 889	1 735 127	-44 437 762
Ytet konsernbidrag				-1 131 332	-1 131 332
Utvidet resultat for året					0
<b>Egenkapital pr 31.12.23</b>	<b>1 030 000</b>	<b>10 809 621</b>	<b>17 455 429</b>	<b>2 579 924</b>	<b>31 874 973</b>

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i TNOK	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	-56 971	67 937
Ordinære avskrivninger	46	46
Verdiendring investeringseiendom	59 196	-63 827
Kostnadsførte, ikke betalte renter	2 746	2 042
Endring i kundefordringer	92	-715
Endring i leverandørgjeld	56	-843
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	35	347
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>5 198</b>	<b>4 987</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-196	-257 379
<b>Netto kontantstrøm fra investeringseiendommer</b>	<b>-196</b>	<b>-257 379</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Betaling av leieforpliktelse		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	257 151
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 843	-3 099
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	247
Innbetaling fra konsernselskap	221	0
Utbetaling til konsernselskap	-2 400	0
Utbetaling av konsernbidrag	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-5 022</b>	<b>254 299</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-20</b>	<b>1 907</b>
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 1.januar	2 142	235
<b>Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31. desember</b>	<b>2 122</b>	<b>2 142</b>



## Note Regnskapsprinsipper

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

Nyheim Utleiebolig AS sitt selskapsregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 14. februar 2024.

Nyheim Utleiebolig AS er datterselskap av Nyheim Bolig AS og inngår i konsolidert konsernregnskap som ble vedtatt i styremøte 14. februar 2024. Nyheim Bolig AS har forretningskontor i Storgata 85 i Tromsø. Konsernregnskapet kan fås på forespørsel til selskapet.

### 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, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi

### 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.



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

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Newsec Advisory har bistått Nyheim Utleiebolig AS i verdsettelsen av investerings eiendommene. Se ytterligere beskrivelse i note 4.

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

## Varige driftsmidler

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

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

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

## Immaterielle eiendeler

Selskapets immaterielle eiendeler består i sin helhet av selskapets hjemmeside. Immaterielle eiendeler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger

Immaterielle eiendeler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

## Skatt

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

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

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

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

## Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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



Gjennvinnbart 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 gjennvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjennvinnbart 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 gjennvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjennvinnbare 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 - salgsinntekter

	2023	2022
<b>Spesifikasjon inntekter</b>		
Leieinntekter Åsen	5 491 907	5 077 335
Leieinntekter SKIR	14 352 856	11 503 134
Annen salgsinntekt	45 423	15 880
Forsikringsoppgjør	0	108 860
<b>Sum</b>	<b>19 890 187</b>	<b>16 705 210</b>

## Note 3 - Investerings eiendom

	2023	2022
Inngående balanse 1.1	430 000 000	108 000 000
Tilgang ved kjøp	196 011	258 173 290
Avgang	0	0
Verdiendring som er resultatført	-59 196 011	63 826 710
<b>Utgående balanse pr 31.12</b>	<b>371 000 000</b>	<b>430 000 000</b>

	2023	2022
Akkumulert verdiendring investeringseiendom	22 378 756	81 574 767

### Sensitivitet

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

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-20 789 500
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	23 524 500

### Metode for verdsettelse

Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi. Newsec Advisory har bistått Nyheim Utleiebolig AS i verdsettelsen av investeringseiendommene.

Verdifastsettelsen gjøres på bakgrunn av to ulike beregningsmetoder; Netto kapitalisert verdi og Cash flow verdi. Begge modellene er basert på netto leieinntekter og yield-vurderinger.

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

Verdi kapitalisert verdi = Årlig markedsleie/avkastningskrav

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

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

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



## Note 4 - Immaterielle eiendeler/Driftløsure

	Hjemmeside	Driftløsure	Sum
Anskaffelseskost 31.12.22	244 375	53 403	297 778
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.23	244 375	53 403	297 778
Akk. avskrivninger pr 1.1.	104 728	10 681	104 728
Akk.avskrivninger pr 31.12	139 640	21 362	139 640
Balanseverdi pr 31.12.23	104 735	32 042	158 138

Årets avskrivninger **34 912**      **10 681**      **45 592**

Økonomisk levetid                      8 år                      5 år  
Avskrivningsplan                      Lineær                      Lineær

## Note 5 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Godtgjørelse til revisor fordeles seg på:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	110 100	35 000
Andre tjenester	40 403	44 120
Sum	150 503	79 120

Oppgitt honorar til revisor er inklusive mva.

## Note 6 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2023	2022
Eiendomsskatt	393 504	160 689
Forsikring	190 626	178 177
Vann, avløp og renovasjon	506 883	465 028
Reparasjon og vedlikehold eiendom	169 126	57 496
Forvaltning	1 984 344	2 509 235
Management fee	651 545	583 660
Drift	272 988	432 545
Renhold	317 579	27 978
Internett boliger	394 584	345 873
Annen kostnad boliger (oppvarming/garasje)	1 229 886	1 279 950
Rådgivningshonorar	430 124	0
Reklame	0	67 752
Regnskap og revisjon	351 498	226 711
Juridisk bistand	99 188	30 125
Tap på fordringer	0	37 972
Annen driftskostnad	185 456	165 452
Sum andre driftskostnader	7 177 331	6 568 643



## Note 7 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

Renteinntekter	2023	2022
Renteinntekter bank	81 924	106 381
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>81 924</b>	<b>106 381</b>

Rentekostnader	2023	2022
Rentekostnader bank	8 046 048	4 225 998
Rentekostnader konsernselskap	2 416 663	1 478 315
Rentekostnader tilknyttet selskap	61 955	116 283
Rentekostnader selgerkreditt ved kjøp SKIR	0	266 572
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>10 524 666</b>	<b>6 087 168</b>

## Note 8 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	286 005	658 524
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-12 819 732	14 290 156
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-12 533 727</b>	<b>14 948 680</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-56 971 489	67 936 898
Permanente forskjeller	0	11 650
Endring i midlertidige forskjeller	58 271 511	-64 955 256
	<b>1 300 022</b>	<b>2 993 292</b>

Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	-1 300 022	-2 993 292
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl. goodwill	25 238 709	83 509 386
Utestående fordringer	8 649	9 483
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>25 247 358</b>	<b>83 518 869</b>
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
<b>Grunnlag beregning utsatt skatt</b>	<b>25 247 358</b>	<b>83 518 869</b>
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	5 554 419	18 374 151

Avstemming av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-56 971 489	67 936 898
Skatt beregnet til 22%	-12 533 727	14 946 118
Skatt på ikke fradagsberettigede kostnader	0	2 563
Ikke skattepliktig inntekt	0	0
<b>Skattekostnad i årsregnskap</b>	<b>-12 533 727</b>	<b>14 948 680</b>



## Note 9 - Fordringer

Ingen konstaterte tap på kundefordringer i 2023 (NOK 37 972 i 2022)

Kundefordringer	2023	2022
Pålydende verdi kundefordringer	951 567	1 043 309
Avsatt til tap på kundefordringer	0	0
<b>Bokført verdi på kundefordringer</b>	<b>951 567</b>	<b>1 043 309</b>

Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring	53 563	26 431
Forskuddsbetalt internett	32 536	35 940
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>86 099</b>	<b>62 371</b>

## Note 10 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap

Lån til selskap i samme konsern	2023	2022
Nyheim Forvaltning AS	0	782 163
Nystad Forvaltning AS	0	18 126
Nyheim Nordbyen AS	0	202 894
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 003 183</b>

Lån til selskaper i samme konsern som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt

0 0

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2023	2022
Nystad Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	876 257	0
Nyheim Forvaltning AS (avsatt konsernbidrag)	541 080	2 637 658
Nyheim Forvaltning AS	1 868 121	0
Nyheim Bolig AS (avsatt konsernbidrag)	0	405 634
<b>Sum</b>	<b>3 285 458</b>	<b>3 043 292</b>

Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap	2023	2022
Napoleon Eiendom AS	530 080	504 276
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	742 831	706 680
<b>Sum</b>	<b>1 272 910</b>	<b>1 210 955</b>

Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

0 0

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2023	2022
Nyheim Bolig AS	48 172 494	47 750 197
<b>Sum</b>	<b>48 172 494</b>	<b>47 750 197</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskap som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

0 0

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

## Note 11 - Bankinnskudd

Likvide midler	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	0	0
Bundne midler (depositumskonto)	7 940	55 012
Øvrige bankinnskudd	2 114 171	2 086 925
<b>Sum likvide midler</b>	<b>2 122 111</b>	<b>2 141 937</b>



## Note 12 - 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 Bolig AS	103 000	100 %	100 %

## Note 13 - Uopptjent inntekt

Uopptjent inntekt på kr 1 670 990 vedrører husleie januar 2024 som er fakturert i desember 2023.

## Note 14 - Langsiktig rentebærende gjeld

Bankforbindelse	2023	2022	Gjennomsnittlig rente 2023	Låneform fast/flytende	Forfall
Lån Husbanken Åsen	72 751 947	73 879 537	1,36 %	Fast	01.01.2070
Lån Husbanken SKIR	49 605 732	50 000 000	2,90 %	Fast	01.02.2072
Lån Hubanken SKIR	134 974 391	136 000 000	3,10 %	Flytende	01.02.2072
Lån SNN SKIR	23 882 376	24 178 130	6,00 %	Flytende	28.02.2027
<b>Sum gjeld kredittinstitusjoner</b>	<b>281 214 446</b>	<b>284 057 667</b>			

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	232 280 837	244 878 596

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

	2023	2022
Sum gjeld kredittinstitusjoner	281 214 446	284 057 667
Avdrag neste år	3 286 597	3 010 512
<b>Sum bokført verdi langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>277 927 849</b>	<b>281 047 155</b>

## Pantsatte eiendeler

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2023	2022
Leiligheter inkl. tomter og parkering Åsen	99 000 000	110 000 000
Leiligheter inkl. tomter og parkering SKIR	272 000 000	320 000 000
<b>Sum</b>	<b>371 000 000</b>	<b>430 000 000</b>

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Depositum	7 940	55 500
Påløpte renter	1 049 159	781 816
Neste års avdrag lån	3 286 597	3 010 512
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 343 696</b>	<b>3 847 828</b>



## Note 16 - Finansiell risiko

Selskapets 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. Til tross for økende inflasjon i 2023 har det ikke vært tap på leiekraft, og risikoen for at selskapet skal bli påført betydelige tap anses derfor å være lav.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttet til selskapets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes i det korte bildet ved å ha langsiktige låneavtaler samt likvide reserver opparbeidet gjennom at lånenene i Husbanken er avdragsfrie første år.

### Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Renterisikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. I tillegg er en andel av den langsiktige gjelden (ca 15 %) til selskapets eiere der det ikke foretas løpende rentebetalinger.

Ekstern gjeld fordelt etter renteavtale:	Lån	Andel
Fast rente	122 357 679	43,5 %
Flytende rente	158 856 767	56,5 %
Sum ekstern gjeld	281 214 446	100,0 %

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

	Endring basispunkter	2023	2022
Balansført verdi gjeld (flytende rente)		158 856 767	160 178 130
	+25	-397 142	-400 445
	+50	-794 284	-800 891
	+100	-1 588 568	-1 601 781
	+200	-3 177 135	-3 203 563



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

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

Til generalforsamlingen i Nyheim Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyheim Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo document key: PEBES-POKIX-HV3IB-2NV5W-VTZ4U-KX7CC



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 14. februar 2024

KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: PEBES-POKIX-HV3IB-2NV5W-VTZ4U-KX7CC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-332299

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-14 12:57:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEBES-POKIX-HV3IB-2NW5W-VTZ4U-KX7CC

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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