



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 996293394

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	374 436	226 591
Sum kostnader		374 436	226 591
Driftsresultat		-374 436	-226 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 348	17 954
Sum finansinntekter		1 348	17 954
Netto finans		1 348	17 954
Resultat før skattekostnad		-373 088	-208 637
Skattekostnad på resultat	2	-79 879	-45 900
Årsresultat	3	-293 209	-162 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-293 209	-162 737
Totalresultat		-293 209	-162 737
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-293 209	-162 737
Sum overføringer og disponeringer		-293 209	-162 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	4	131 174 096	126 467 568
Sum varer		131 174 096	126 467 568
Fordringer			
Kundefordringer		533 137	
Sum fordringer		533 137	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd o.l.		626 314	1 256 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 314	1 256 221
Sum omløpsmidler		132 333 548	127 723 789
SUM EIENDELER		132 333 548	127 723 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	520 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	3, 5		
Overkurs	3	60 449 354	55 569 354
Sum innskutt egenkapital	3	60 969 354	55 969 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	26 182 306	26 475 514
Sum opptjent egenkapital		26 182 306	26 475 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital	3	87 151 660	82 444 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	159 638	239 517
Sum avsetninger for forpliktelser		159 638	239 517
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	45 000 000	45 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	45 000 000	45 000 000
Sum langsiktig gjeld		45 159 638	45 239 517
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 250	39 404
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		22 250	39 404
Sum gjeld		45 181 888	45 278 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 333 548	127 723 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353787

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 293 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Krampungata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: BOLIGBYGGELAGET TOBB
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	374 436	226 591
Sum kostnader		374 436	226 591
Driftsresultat		-374 436	-226 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 348	17 954
Sum finansinntekter		1 348	17 954
Netto finans		1 348	17 954
Resultat før skattekostnad		-373 088	-208 637
Skattekostnad på resultat	2	-79 879	-45 900
Årsresultat	3	-293 209	-162 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-293 209	-162 737
Totalresultat		-293 209	-162 737
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-293 209	-162 737
Sum overføringer og disponeringer		-293 209	-162 737



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt under utvikling	4	131 174 096	126 467 568
Sum varer		131 174 096	126 467 568

Fordringer

Kundefordringer		533 137	
Sum fordringer		533 137	

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**

Bankinnskudd o.l.		626 314	1 256 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 314	1 256 221

Sum omløpsmidler

		132 333 548	127 723 789
--	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER

		132 333 548	127 723 789
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	520 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	3, 5		
Overkurs	3	60 449 354	55 569 354
Sum innskutt egenkapital	3	60 969 354	55 969 354

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	26 182 306	26 475 514
Sum opptjent egenkapital		26 182 306	26 475 514

Sum egenkapital

	3	87 151 660	82 444 868
--	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2	159 638	239 517
Sum avsetninger for forpliktelser		159 638	239 517

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	7		
-----------------	---	--	--



Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	45 000 000	45 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	45 000 000	45 000 000
Sum langsiktig gjeld		45 159 638	45 239 517
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 250	39 404
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		22 250	39 404
Sum gjeld		45 181 888	45 278 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 333 548	127 723 789



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 293 394



Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Andre driftskostnader	1	374 436	226 591
Sum driftskostnader		374 436	226 591
Driftsresultat		-374 436	-226 591
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		1 348	17 954
Resultat av finansposter		1 348	17 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-373 088	-208 637
Skattekostnad på resultat	2	-79 879	-45 900
Resultat		-293 209	-162 737
Årets resultat	3	-293 209	-162 737
Overføringer			
Overført til udekket tap		293 209	162 737
Sum overføringer		-293 209	-162 737



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utvikling	4	131 174 096	126 467 568
Sum prosjekter		131 174 096	126 467 568
Kundefordringer		533 137	0
Sum fordringer		533 137	0
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd o.l.		626 314	1 256 221
Sum bankinnskudd o.l.		626 314	1 256 221
Sum omløpsmidler		132 333 548	127 723 789
SUM EIENDELER		132 333 548	127 723 789



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	520 000	400 000
Overkurs	3	60 449 354	55 569 354
Sum innskutt egenkapital	3	60 969 354	55 969 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	26 182 306	26 475 514
Sum opptjent egenkapital		26 182 306	26 475 514
Sum egenkapital	3	87 151 660	82 444 868
GJELD			
Utsatt skatt	2	159 638	239 517
Sum avsetning for forpliktelser		159 638	239 517
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	45 000 000	45 000 000
Sum langsiktig gjeld	7	45 000 000	45 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 250	39 404
Sum kortsiktig gjeld		22 250	39 404
Sum gjeld		45 181 888	45 278 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 333 548	127 723 789

Trondheim, , 20.03.2026
Styret i Nidelven Utvikling AS

Steinar Nordrum
styreleder

Torbjørn Sotberg
styremedlem

Jomar Skov Jensen
styremedlem

Roar Munkhaugen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

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

Prosjekt

Salg tomter inntektsføres etter leveringstidspunkt, jf fullført kontrakts metode.

Note 1 Antall ansatte og godtgjørelser

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er heller ikke betalt ut noen ytelser til ledende personer.

Revisor	2025	2024
Honorar revisor	62 500	55 688
Annen bistand	0	0
SUM	62 500	55 688



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-79 879	-45 900
Skattekostnad ordinært resultat	-79 879	-45 900
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-373 088	-208 637
Permanente forskjeller	10 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 736 138	-2 799 801
Skattepliktig inntekt	-3 099 226	-3 008 438
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varebeholdning	13 085 180	10 349 042	-2 736 138
Sum	13 085 180	10 349 042	-2 736 138
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 359 555	-9 260 329	3 099 226
Grunnlag for utsatt skatt	725 625	1 088 713	363 088
Utsatt skatt (22 %)	159 638	239 517	79 879

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	400 000	55 569 354	26 475 514	82 444 868
Kapitalforhøyelse reg i 2025	120 000	4 880 000		5 000 000
Årets resultat			-293 209	-293 209
Pr 31.12.2025	520 000	60 449 354	26 182 306	87 151 660

Note 4 Prosjektkostnader

	2025	2024
Hallstein Gård	131 174 096	126 467 568

Prosjektkostnadene gjelder utvikling av eiendommen Hallstein Gård, gnr 322 i Trondheim Kommune.

Nidelven Utvikling AS
Org.nr.: 996 293 394



Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nidelven Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	260,0	520 000
Sum	2 000		520 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOLIGBYGGELAGET TOBB	1 000	50,0	50,0
Heimdal Gruppen AS	1 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	2 000	100,0	100,0

Note 6 Fortsatt drift

Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr. -293 209 etter skatt, mot kr. -162 737 i 2024.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet

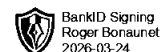
Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	45 000 000
Sum	45 000 000	45 000 000



E.K. REVISJON



Til generalforsamlingen i Nidelven Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nidelven Utvikling AS som viser et underskudd på NOK 293 209. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening



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>

Trondheim, 23. mars 2026

E.K. Revisjon AS

Roger Bonaunet
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)