



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS
Forretningsadresse: Nansetgata 16
3256 LARVIK

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: Ole Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2026

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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		334 426	376 142
Sum inntekter		334 426	376 142
Kostnader			
Varekostnad		9 936 820	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 459 809	
Annen driftskostnad	2	255 253	374 978
Sum kostnader		15 651 882	374 978
Driftsresultat		-15 317 456	1 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 286	6 245
Sum finansinntekter		4 286	6 245
Annen rentekostnad		2	6
Sum finanskostnader		2	6
Netto finans		4 284	6 239
Resultat før skattekostnad		-15 313 172	7 403
Årsresultat		-15 313 172	7 403
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-15 313 172	7 403
Sum overføringer og disponeringer		-15 313 172	7 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 10	4 000 000	9 459 809
Sum varige driftsmidler		4 000 000	9 459 809
Sum anleggsmidler		4 000 000	9 459 809
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 10	24 320 000	30 797 160
Sum varer		24 320 000	30 797 160
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	17 117	88 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 117	88 699
Sum omløpsmidler		24 337 117	30 885 859
SUM EIENDELER		28 337 117	40 345 668
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	300 000	30 000
Overkurs		27 730 000	
Annen innskutt egenkapital		-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		28 018 860	18 860
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 596 780	-3 283 608
Sum opptjent egenkapital		-18 596 780	-3 283 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital	7	9 422 080	-3 264 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	18 903 000	43 410 662
Sum annen langsiktig gjeld		18 903 000	43 410 662
Sum langsiktig gjeld		18 903 000	43 410 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 036	199 753
Annen kortsiktig gjeld		10 000	
Sum kortsiktig gjeld		12 036	199 753
Sum gjeld		18 915 036	43 610 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 337 116	40 345 667



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361655

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 314 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS
Forretningsadresse: Nansetgata 16
3256 LARVIK

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: Ole Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		334 426	376 142
Sum inntekter		334 426	376 142
Kostnader			
Varekostnad		9 936 820	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 459 809	
Annen driftskostnad	2	255 253	374 978
Sum kostnader		15 651 882	374 978
Driftsresultat		-15 317 456	1 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 286	6 245
Sum finansinntekter		4 286	6 245
Annen rentekostnad		2	6
Sum finanskostnader		2	6
Netto finans		4 284	6 239
Resultat før skattekostnad		-15 313 172	7 403
Årsresultat		-15 313 172	7 403
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-15 313 172	7 403
Sum overføringer og disponeringer		-15 313 172	7 403



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 10	4 000 000	9 459 809
Sum varige driftsmidler		4 000 000	9 459 809
Sum anleggsmidler		4 000 000	9 459 809
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 10	24 320 000	30 797 160
Sum varer		24 320 000	30 797 160
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	17 117	88 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 117	88 699
Sum omløpsmidler		24 337 117	30 885 859
SUM EIENDELER		28 337 117	40 345 668
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	300 000	30 000
Overkurs		27 730 000	
Annen innskutt egenkapital		-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		28 018 860	18 860
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 596 780	-3 283 608
Sum opptjent egenkapital		-18 596 780	-3 283 608
Sum egenkapital	7	9 422 080	-3 264 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	18 903 000	43 410 662
Sum annen langsiktig gjeld		18 903 000	43 410 662



Sum langsiktig gjeld	18 903 000	43 410 662
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 036	199 753
Annen kortsiktig gjeld	10 000	
Sum kortsiktig gjeld	12 036	199 753
Sum gjeld	18 915 036	43 610 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 337 116	40 345 667



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Statsautorisert revisor
Trygve Teien
Statsautorisert revisor
Jørgen H. Skalleberg
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Nybyen Dronningensgate 27-31 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nybyen Dronningensgate 27-31 AS som viser et underskudd på kr 15 313 172. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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.

Postadresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
post@revisorfirmaet.no



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. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

LARVIK, 30. mars 2026
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trond Harald Schumacher

Trond Harald Schumacher
Statsautorisert revisor



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Lønnskostnader mv

Antall ansatte er 0.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer i 2025.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har ingen slik ordning.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2025	2024
Beregning av skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatter	-15 313 171	7 402
Endringer midlertidige forskjeller	5 481 209	73 400
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-80 803
Årets skattegrunnlag	-9 831 962	0
Betalbar skatt	0	0
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2025	2024	Endring
Anleggsmidler	-5 459 808	1	-5 459 809
Fordringer	-94 800	-73 400	-21 400
Fremførbart underskudd	-12 953 313	-3 121 350	-9 831 963
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	18 507 921	3 194 749	15 313 172
Utsatt skatt balanseført	0	0	0

Note 4 Anleggsmidler

Boligeiendommer

Anskaffelseskost 01.01.	9 459 809
Akkumulerte nedskrivninger	-5 459 809
Regnskapsmessig verdi	4 000 000

Note 5 Bundne midler

I posten bankinnskudd, kontanter mv. inngår bundne bankinnskudd med kr 0.



Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	30 000	10	300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Inter Eiendom Finans AS	30 000	100,00%	100,00%

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Overkurs	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-11 140	-3 283 608	0	-3 264 748
Årets resultat	0	0	-15 313 172	0	-15 313 172
Kapitalforhøyelse	270 000	0	0	27 730 000	28 000 000
Egenkapital 31.12.	300 000	-11 140	-18 596 780	27 730 000	9 422 080

Note 8 Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kortsiktige fordringer		
Inter Eiendom AS	18 878 000	43 360 662

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år/langsiktig gjeld

Selskapet hadde per 31.12.2025 ingen gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 10 Pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen kr 0.

Selskapets eiendommer/varer i arbeid er stillet som sikkerhet for gjeld som konsernselskap har i bank.