



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 730 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIDTB YEN AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2, 3	103 100	
Annen driftsinntekt	2		
Sum inntekter		103 100	269 995
Kostnader			
Varekostnad		2 730	-3 354
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 4	1 440 947	
Annen driftskostnad	3, 6	67 797	138 145
Sum kostnader		1 511 474	134 791
Driftsresultat		-1 408 374	135 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7	4 040
Annen finansinntekt		4 534	
Sum finansinntekter		4 541	4 040
Annen rentekostnad		335 074	286 500
Annen finanskostnad		2 760	
Sum finanskostnader		337 834	286 500
Netto finans		-333 293	-282 460
Resultat før skattekostnad		-1 741 667	-147 256
Skattekostnad på resultat	7	-383 167	-32 396
Årsresultat	8	-1 358 500	-114 860
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 358 500	-384 855
Totalresultat		-1 358 500	-384 855



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	8	-1 123 939	
Avsatt til annen egenkapital	8	-234 561	-114 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 358 500	-114 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Prosjektutvikling	9		
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	1, 4	31 000 000	31 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 9		
Sum varige driftsmidler		31 000 000	31 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum anleggsmidler		31 000 000	31 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektutvikling		4 610 164	2 102 302
Sum varer		4 610 164	2 102 302
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	2 179
Konsernfordringer	10	7 109 816	9 867 514
Sum fordringer		7 113 566	9 869 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	10 148	32 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 148	32 682
Sum omløpsmidler		11 733 878	12 004 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		42 733 878	43 004 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	3 384 903	3 384 903
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	8 644 670	8 644 670
Sum innskutt egenkapital		13 029 573	13 029 573
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8	14 527 080	15 651 019
Annen egenkapital	6, 8, 14	2 991 050	3 225 612
Sum opptjent egenkapital		17 518 130	18 876 631
Sum egenkapital		30 547 703	31 906 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 093 132	4 476 299
Sum avsetninger for forpliktelser		4 093 132	4 476 299
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 330 000	4 330 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11		
Sum annen langsiktig gjeld		4 330 000	4 330 000
Sum langsiktig gjeld		8 423 132	8 806 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	1 216 120	27 225
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	10	11 847	2 237 735
Annen kortsiktig gjeld		2 535 076	27 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		3 763 043	2 292 174
Sum gjeld		12 186 175	11 098 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 733 878	43 004 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 763085

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 730 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIDTBYEN AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.11.2025



Organisasjonsnr: 989 730 231
MIDTBYEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2, 3	103 100	
Annen driftsinntekt	2		
Sum inntekter		103 100	269 995
Kostnader			
Varekostnad		2 730	-3 354
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 4	1 440 947	
Annen driftskostnad	3, 6	67 797	138 145
Sum kostnader		1 511 474	134 791
Driftsresultat		-1 408 374	135 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7	4 040
Annen finansinntekt		4 534	
Sum finansinntekter		4 541	4 040
Annen rentekostnad		335 074	286 500
Annen finanskostnad		2 760	
Sum finanskostnader		337 834	286 500
Netto finans		-333 293	-282 460
Resultat før skattekostnad		-1 741 667	-147 256
Skattekostnad på resultat	7	-383 167	-32 396
Årsresultat	8	-1 358 500	-114 860
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 358 500	-384 855
Totalresultat		-1 358 500	-384 855
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	8	-1 123 939	
Avsatt til annen egenkapital	8	-234 561	-114 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 358 500	-114 860





Organisasjonsnr: 989 730 231
MIDTBYEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Prosjektutvikling	9		
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1, 4	31 000 000	31 000 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 9		
Sum varige driftsmidler		31 000 000	31 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6, 10		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum anleggsmidler		31 000 000	31 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektutvikling		4 610 164	2 102 302
Sum varer		4 610 164	2 102 302
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	2 179
Konsernfordringer	10	7 109 816	9 867 514
Sum fordringer		7 113 566	9 869 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	10 148	32 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 148	32 682
Sum omløpsmidler		11 733 878	12 004 677
SUM EIENDELER		42 733 878	43 004 677



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 13	3 384 903	3 384 903
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	8 644 670	8 644 670
Sum innskutt egenkapital		13 029 573	13 029 573

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8	14 527 080	15 651 019
Annen egenkapital	6, 8, 14	2 991 050	3 225 612
Sum opptjent egenkapital		17 518 130	18 876 631

Sum egenkapital 30 547 703 31 906 204

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	4 093 132	4 476 299
Sum avsetninger for forpliktelser		4 093 132	4 476 299
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 330 000	4 330 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11		
Sum annen langsiktig gjeld		4 330 000	4 330 000
Sum langsiktig gjeld		8 423 132	8 806 299

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	1 216 120	27 225
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	10	11 847	2 237 735
Annen kortsiktig gjeld		2 535 076	27 214
Sum kortsiktig gjeld		3 763 043	2 292 174

Sum gjeld 12 186 175 11 098 473

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 42 733 878 43 004 677



Organisasjonsnr: 989 730 231
MIDTBYEN 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.



Årsregnskap 2024 Midtbyen AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 730 231



RESULTATREGNSKAP

MIDTBYEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	2, 3	103 100	0
Verdijustering investeringseiendom	4	0	269 995
Sum driftsinntekter		103 100	269 995
Varekostnad		2 730	-3 354
Verdijustering investeringseiendom	4	1 440 947	0
Annen driftskostnad	3, 6	67 797	138 145
Sum driftskostnader		1 511 474	134 791
Driftsresultat		-1 408 374	135 204
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7	4 040
Annen finansinntekt		4 534	0
Annen rentekostnad		335 074	286 500
Annen finanskostnad		2 760	0
Resultat av finansposter		-333 293	-282 460
Resultat før skattekostnad		-1 741 667	-147 256
Skattekostnad på resultat	7	-383 167	-32 396
Årsresultat	8	-1 358 500	-114 860
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	-234 561	-114 860
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	8	-1 123 939	0
Sum overføringer		-1 358 500	-114 860



BALANSE

MIDTBYEN AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	4	31 000 000	31 000 000
Sum varige driftsmidler		31 000 000	31 000 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		31 000 000	31 000 000
OMLØPSMIDLER			
VARELAGER			
Prosjektutvikling		4 610 164	2 102 302
Sum varelager		4 610 164	2 102 302
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	11	3 750	2 179
Konsernfordringer	10	7 109 816	9 867 514
Sum fordringer		7 113 566	9 869 693
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	10 148	32 682
Sum omløpsmidler		11 733 878	12 004 677
Sum eiendeler		42 733 878	43 004 677



BALANSE

MIDTBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 13	3 384 903	3 384 903
Overkurs	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	8 644 670	8 644 670
Sum innskutt egenkapital		13 029 573	13 029 573
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	8	14 527 080	15 651 019
Annen egenkapital	6, 8, 14	2 991 050	3 225 612
Sum opptjent egenkapital		17 518 130	18 876 631
Sum egenkapital		30 547 703	31 906 204
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	4 093 132	4 476 299
Sum avsetning for forpliktelser		4 093 132	4 476 299
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 330 000	4 330 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 330 000	4 330 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	1 216 120	27 225
Konserngjeld	10	11 847	2 237 735
Annen kortsiktig gjeld		2 535 076	27 214
Sum kortsiktig gjeld		3 763 043	2 292 174
Sum gjeld		12 186 175	11 098 473
Sum egenkapital og gjeld		42 733 878	43 004 677

Brumunddal, 14.11.2025
Styret i Midtbyen AS

Rolf Arne Høyen
styreleder/daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MIDTBYEN AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-1 741 667	-147 256
Verdijustering investeringseiendom	4	1 440 947	1 832 307
Endring i varelager		-2 507 862	0
Endring i leverandørgjeld		1 188 895	-273 339
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 506 291	-2 095 993
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		886 603	-684 281
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	1 440 947	1 832 307
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 440 947	-1 832 307
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	10	531 810	2 160 779
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		531 810	2 160 779
Netto endring i likvider		-22 534	-355 809
Likvider ved periodens begynnelse		32 682	388 491
Likvider ved periodens slutt		10 148	32 682



Regnskapsprinsipper

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

FORENKLET IFRS

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

- Investerings eiendommer til virkelig verdi over resultatet.

KONSERN MV

Midtbyen AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS, som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskap kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 ANLEGGSMIDLER

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.

INVESTERINGSEIENDOM

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 bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet. Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk,



vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

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

BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNMESSIG VURDERINGER

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi.

Virkelig verdi av investeringseiendomme. De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet. Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og boligmarkedsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

Note 2 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Utleie av eiendom	103 100	0
Verdiendring investeringseiendom	0	269 995
Sum salgsinntekter	103 100	269 995
Geografisk fordeling		
Norge	103 100	269 995
Sum salgsinntekter	103 100	269 995



Note 3 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 4 Investerings eiendom

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	10 934 591
+Tilgang/- avgang	1 440 947
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 375 538
Verdiendring pr 01.01.24	20 065 409
Bokført verdi pr. 01.01.2024	31 000 000
Tilgang i året	1 440 947
Verdiendring 2024	-1 440 947
Bokført verdi 31.12.2024	31 000 000

Der er foretatt verdjustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 1 440 947 i år.

Investerings eiendommen består av en tomt i Brumunddal sentrum. Eiendommen er regulert, og reguleringsplanen, som er godkjent, har gitt anledning til et konkret byggeprosjekt. Eiendommen er planlagt bebygd med prosjektert næringsbygg, maksimalt utnyttet for denne eiendommen. Fordeling av leiligheter: 2-roms: 16 stk. 3-roms: 32 stk. og 4-roms 3 stk. Totalt 51 leiligheter.

Tomten eies av selskapet.

Verdsettelse av eiendommen baserer seg på en verditakst som er utført iht. Norsk Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Rapporten er en forhåndstakst for finansiering. Det er opparbeidelsen av tomten, samt godkjent reguleringsplan for utbygging av tomten, som danner grunnlaget for tomteverdien. Takstkonklusjonen er en vurdering av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer, og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Tomteverdi er beregnet ut fra godkjent regulert utviklingstomt, til bygging av paleet. Det er opparbeidelsen av tomten/godkjent reguleringsplan for utbygging som danner grunnlaget for denne tomteverdien. Reguleringsplanen som er godkjent, er basert på dette byggeprosjektet.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i pr 31.12.2024.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.



Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Note 5 Lønnskostnader

Midtbyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-383 167	-32 396
Skattekostnad ordinært resultat	-383 167	-32 396
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 741 667	-147 256
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 035 103	-127 084
Skattepliktig inntekt	-2 776 770	-274 340
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 741 667	-147 256
Beregnet skatt av resultat før skatt	-383 167	-32 396
Sum	-383 167	-32 396
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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



	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	21 232 525	20 065 410	-1 167 115
Gevinst – og tapskonto	439 631	571 644	132 013
Sum	21 672 156	20 637 053	-1 035 103
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 067 011	-290 241	2 776 770
Grunnlag for utsatt skatt	18 605 145	20 346 812	1 741 667
Utsatt skatt (22 %)	4 093 132	4 476 299	383 167

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	3 384 903	1 000 000	8 644 670	15 651 019	3 225 612	31 906 204
Pr. 01.01.2024	3 384 903	1 000 000	8 644 670	15 651 019	3 225 612	31 906 204
Årets underskudd				-1123939	-234 561	-1 358 500
Pr. 31.12.2024	3 384 903	1 000 000	8 644 670	14 527 080	2 991 051	30 547 704

Note 9 Varelager

Beholdningen omfatter prosjektutviklingskostnader, og gjelder kostnader som arkitekt, regulering, prosjektering, mm.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	7 109 816	9 867 514
Sum	7 109 816	9 867 514
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	111 434
Leverandørgjeld innen konsern	3 750	1 250
Annen kortsiktig gjeld konsern	11 847	2 126 302
Sum	15 597	2 238 985

Note 11 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		



Gjeld til kredittinstitusjoner	4 330 000	4 330 000
Sum	4 330 000	4 330 000
Gjeld sikret ved pant	4 330 000	4 330 000
Eiendom	31 000 000	31 000 000

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 13 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MIDTBYEN AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 100 000	3,1	3 384 902
Sum	1 100 000		3 384 902

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	1 100 000	100,0	100,0

Note 14 Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Høyen Eiendom AS og dets morselskap Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR

Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126

post@revisjonsforum.no

www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i

Midtbyen AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtbyen AS, som viser et underskudd på 1 358 500 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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-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.



Revisjonsforum AS

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimater 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.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 14. november 2025

Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor