



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 462 565  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDLYSKVARTALET AS  
Forretningsadresse: Sjøgata 10A  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bård Sverdrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

### 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, 17.04.2026



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                           |      | 337 176           | 85 057            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>337 176</b>    | <b>85 057</b>     |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler                   | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 834 276           | 1 732 990         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>834 276</b>    | <b>1 732 990</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-497 100</b>   | <b>-1 647 933</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      |                   | 214               |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 110 537         | 863 123           |
| Annen finansinntekt                           |      | 15 002            | 13 969            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>1 125 539</b>  | <b>877 306</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 475 557           | 121 060           |
| Annen rentekostnad                            |      | 5 384 755         | 4 706 366         |
| Annen finanskostnad                           |      | 144               | 722               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>5 860 456</b>  | <b>4 828 148</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-4 734 917</b> | <b>-3 950 843</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-5 232 016</b> | <b>-5 598 776</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | -1 148 635        | -1 231 730        |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   | 4    |                   |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt til annen egenkapital             | 4           |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital           | 4           | -4 083 381        | -4 367 046        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | 4           | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                    | 1 969 711         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      |                    | <b>1 969 711</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1, 5 | 9 114 921          | 8 377 492         |
| Anlegg under utførelse                         | 1, 5 | 77 172 237         | 77 641 234        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>86 287 158</b>  | <b>86 018 726</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6    |                    |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>86 287 158</b>  | <b>87 988 437</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                   |
| Kundefordringer                                |      | 174 416            |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    | 14 874 295         | 276 369           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>15 048 711</b>  | <b>276 369</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 2    | 90 803             | 27 261            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>90 803</b>      | <b>27 261</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>15 139 515</b>  | <b>303 630</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>101 426 672</b> | <b>88 292 067</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 4, 7 | 3 900 000          | 3 900 000          |
| Overkurs                                 | 4    | 38 184 824         | 38 184 824         |
| Annen innskutt egenkapital               | 4    | 21 746 281         | 10 358 081         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          | 4    | <b>63 831 105</b>  | <b>52 442 905</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 4    | -42 369 311        | -38 285 930        |
| Udisponert resultat                      |      |                    |                    |
| Udekket tap                              | 4    |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | 4    | <b>-42 369 311</b> | <b>-38 285 930</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 4    | <b>21 461 794</b>  | <b>14 156 976</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3    | 93 711             |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>93 711</b>      |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5    | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6    | 10 147 787         | 4 753 869          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>74 147 787</b>  | <b>68 753 869</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>74 241 498</b>  | <b>68 753 869</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 6    | 160 540            | 439 528            |
| Betalbar skatt                           | 3    |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 6    | 5 562 840          | 4 941 694          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>5 723 380</b>   | <b>5 381 222</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>79 964 878</b>  | <b>74 135 091</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>101 426 672</b> | <b>88 292 067</b>  |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>            |      |                    |                    |
| Garantistillelser                        | 5    |                    |                    |
| Pantstillelser                           | 5    |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 612003

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 462 565  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDLYSKVARTALET AS  
Forretningsadresse: Sjøgata 10A  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bård Sverdrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

#### 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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 916 462 565  
NORDLYSKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note     | 2024              | 2023              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |          |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |          |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                           |          | 337 176           | 85 057            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |          | <b>337 176</b>    | <b>85 057</b>     |
| <b>Kostnader</b>                              |          |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler 1                 |          |                   |                   |
| Annen driftskostnad 2                         |          | 834 276           | 1 732 990         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |          | <b>834 276</b>    | <b>1 732 990</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |          | <b>-497 100</b>   | <b>-1 647 933</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |          |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |          |                   | 214               |
| Annen renteinntekt                            |          | 1 110 537         | 863 123           |
| Annen finansinntekt                           |          | 15 002            | 13 969            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |          | <b>1 125 539</b>  | <b>877 306</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |          | 475 557           | 121 060           |
| Annen rentekostnad                            |          | 5 384 755         | 4 706 366         |
| Annen finanskostnad                           |          | 144               | 722               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |          | <b>5 860 456</b>  | <b>4 828 148</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |          | <b>-4 734 917</b> | <b>-3 950 843</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |          | <b>-5 232 016</b> | <b>-5 598 776</b> |
| Skattekostnad på resultat 3                   |          | -1 148 635        | -1 231 730        |
| <b>Årsresultat</b>                            | <b>4</b> | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |          | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |          | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |          |                   |                   |
| Udekket tap 4                                 |          |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital 4                |          |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital 4              |          | -4 083 381        | -4 367 046        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | <b>4</b> | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |



Organisasjonsnr: 916 462 565  
NORDLYSKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 1 969 711  
Sum immaterielle eiendeler 1 969 711

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1, 5 9 114 921 8 377 492  
Anlegg under utførelse 1, 5 77 172 237 77 641 234  
Sum varige driftsmidler 86 287 158 86 018 726

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 6

Sum anleggsmidler 86 287 158 87 988 437

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 174 416  
Andre kortsiktige  
fordringer 6 14 874 295 276 369  
Sum fordringer 15 048 711 276 369

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 2 90 803 27 261  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 90 803 27 261

Sum omløpsmidler 15 139 515 303 630

SUM EIENDELER 101 426 672 88 292 067

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 3 900 000 3 900 000  
Overkurs 4 38 184 824 38 184 824  
Annen innskutt egenkapital 4 21 746 281 10 358 081  
Sum innskutt egenkapital 4 63 831 105 52 442 905



|  |          |                    |                    |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 4        | -42 369 311        | -38 285 930        |
| Udisponert resultat                      |          |                    |                    |
| Udekket tap                              | 4        |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>-42 369 311</b> | <b>-38 285 930</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>4</b> | <b>21 461 794</b>  | <b>14 156 976</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3        | 93 711             |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |          | <b>93 711</b>      |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| Gjeld til                                |          |                    |                    |
| kredittinstitusjoner                     | 5        | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6        | 10 147 787         | 4 753 869          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |          | <b>74 147 787</b>  | <b>68 753 869</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>74 241 498</b>  | <b>68 753 869</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 6        | 160 540            | 439 528            |
| Betalbar skatt                           | 3        |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 6        | 5 562 840          | 4 941 694          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>5 723 380</b>   | <b>5 381 222</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>79 964 878</b>  | <b>74 135 091</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>101 426 672</b> | <b>88 292 067</b>  |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>            |          |                    |                    |
| Garantistillelser                        | 5        |                    |                    |
| Pantstillelser                           | 5        |                    |                    |



Organisasjonsnr: 916 462 565  
NORDLYSKVARTALET 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.



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 Nordlyskvartalet AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordlyskvartalet AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Offices in:

© 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

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| 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    |            |

Perneo Dokumentnøkkel: 6VJEZ-0V0US-PXAW3-FCY0H-BPP9P-RV8X



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, 19. juni 2025

KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 6VJEZ-OVOUS-PXAW3-FCY0H-BPP9P-RV8X



# 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."

## Lysvoll, Ørjan Trondsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-332299

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-19 11:18:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6VIEZ OVOU5-PXAW3-FCY0H-BPP9P-RV8X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024 Nordlyskvartalet AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 462 565



| <b>Resultatregnskap</b>                   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nordlyskvartalet AS</b>                |      |                   |                   |
|   | Note | 2024              | 2023              |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                       |      | 337 176           | 85 057            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>337 176</b>    | <b>85 057</b>     |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 834 276           | 1 732 990         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>834 276</b>    | <b>1 732 990</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-497 100</b>   | <b>-1 647 933</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  |      | 0                 | 214               |
| Annen renteinntekt                        |      | 1 110 537         | 863 123           |
| Annen finansinntekt                       |      | 15 002            | 13 969            |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |      | 475 557           | 121 060           |
| Annen rentekostnad                        |      | 5 384 755         | 4 706 366         |
| Annen finanskostnad                       |      | 144               | 722               |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>-4 734 917</b> | <b>-3 950 843</b> |
| Resultat før skattekostnad                |      | -5 232 016        | -5 598 776        |
| Skattekostnad på resultat                 | 3    | -1 148 635        | -1 231 730        |
| <b>Resultat</b>                           |      | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <br>                                      |      |                   |                   |
| <b>Årsresultat</b>                        | 4    | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital            | 4    | 4 083 381         | 4 367 046         |
| <b>Sum overføringer</b>                   | 4    | <b>-4 083 381</b> | <b>-4 367 046</b> |

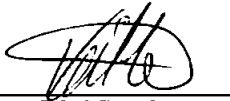
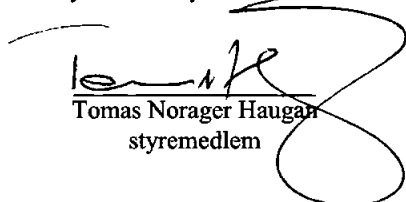



| <b>Balanse</b>                      |             |                    |                   |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>Nordlyskvartalet AS</b>          |             |                    |                   |
| <b>Eiendeler</b>                    | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>       |             |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                 | 3           | 0                  | 1 969 711         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |             | <b>0</b>           | <b>1 969 711</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5        | 9 114 921          | 8 377 492         |
| Anlegg under utførelse              | 1, 5        | 77 172 237         | 77 641 234        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |             | <b>86 287 158</b>  | <b>86 018 726</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |             |                    |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b>86 287 158</b>  | <b>87 988 437</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |             |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                   |             |                    |                   |
| Kundefordringer                     |             | 174 416            | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer        | 6           | 14 874 295         | 276 369           |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b>15 048 711</b>  | <b>276 369</b>    |
| <b>Investeringer</b>                |             |                    |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 2           | 90 803             | 27 261            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |             | <b>15 139 515</b>  | <b>303 630</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b>101 426 672</b> | <b>88 292 067</b> |



| <b>Balanse</b>                    |             |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nordlyskvartalet AS</b>        |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>       | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>Egenkapital</b>                |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 4, 7        | 3 900 000          | 3 900 000          |
| Overkurs                          | 4           | 38 184 824         | 38 184 824         |
| Annen innskutt egenkapital        | 4           | 21 746 281         | 10 358 081         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>4</b>    | <b>63 831 105</b>  | <b>52 442 905</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 4           | -42 369 311        | -38 285 930        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>4</b>    | <b>-42 369 311</b> | <b>-38 285 930</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>4</b>    | <b>21 461 794</b>  | <b>14 156 976</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 3           | 93 711             | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5           | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6           | 10 147 787         | 4 753 869          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>74 147 787</b>  | <b>68 753 869</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 6           | 160 540            | 439 528            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 6           | 5 562 840          | 4 941 694          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>5 723 380</b>   | <b>5 381 222</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>79 964 878</b>  | <b>74 135 091</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |             | <b>101 426 672</b> | <b>88 292 067</b>  |

Tromsø, 19/3 - 2025  
Styret i Nordlyskvartalet AS

|  |   |  |
|--|---|--|
| <br>Bård Sverdrup<br>styreleder | <br>Tomas Norager Haugan<br>styremedlem | <br>Kay Eide<br>styremedlem |
|--|---|--|

Nordlyskvartalet AS Side 4



## Nordlyskvartalet AS Noter til årsregnskapet 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt pr 31.12.2024, og er i samsvar med NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av:

#### Driftsinntekter (-kostnader)

Inntekter og kostnader som har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige spesifiseres på egen linje i regnskapet.

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer etterhvert som den anses opptjent. I praksis skjer denne når det vesentlige av risiko og kontroll er overført, og kjøper har mottatt varen. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskostnad, fratrukket akkumulert av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris, renter som knytter seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen.

Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på produksjonsutstyr, balanseføres og avskrives over perioden til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelse som øker driftsmiddelets levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes kostnadsføres.

#### Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utraneringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering avskrivningsplaner og utraneringsverdi. Tilsvarende prinsipper er lagt til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

#### Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Note 1 Driftsmidler

|                                   | Tomt             | Anlegg under utførelse | Sum               |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01            | 8 377 492        | 77 641 234             | 86 018 726        |
| Tilgang                           | 0                | 422 331                | 422 331           |
| Avgang                            | -                | -842 596               | -842 596          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>     | <b>8 377 492</b> | <b>77 220 969</b>      | <b>85 598 461</b> |
| Akkumulerte avskrivning 1.1.      | 0                |                        | 0                 |
| Akkumulerte avskrivning 31.12     | 0                | 0                      | 0                 |
| <b>Balanseført verdi pr 31.12</b> | <b>8 377 492</b> | <b>77 220 969</b>      | <b>85 598 462</b> |
| Årets avskrivninger               | 0                | 0                      | 0                 |
| Økonomisk levetid                 |                  |                        |                   |
| Avskrivningsplan                  | Ingen            | Ingen                  |                   |

## Note 2 Ansatte, godtgjørelser, m.m.

### Lønn

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Spesifikasjon av bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



### Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                   | -1 148 635        | -1 231 730        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-1 148 635</b> | <b>-1 231 730</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -5 232 016        | -5 598 776        |
| Permanente forskjeller                   | 10 950            | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 074 829        | -2 705 587        |
| Mottatt konsernbidrag                    | 14 600 257        | 0                 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -8 304 362        | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>          | <b>-8 304 363</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -3 212 057        | 0                 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 3 212 057         | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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                             | 425 958        | -648 871          | -1 074 829        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>425 958</b> | <b>-648 871</b>   | <b>-1 074 829</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd               | -1             | -8 304 363        | -8 304 362        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b> | <b>425 957</b> | <b>-8 953 234</b> | <b>-9 379 191</b> |
| <b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>       | <b>93 711</b>  | <b>-1 969 711</b> | <b>-2 063 422</b> |

### Note 4 Egenkapital

|                           | Aksjekapital     | Overkurs          | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital  | Sum               |
|---------------------------|------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1.          | 3 900 000        | 38 184 824        | 10 358 081                 | -38 285 930        | 14 156 976        |
| Årets resultat            |                  |                   |                            | -4 083 381         | -4 083 381        |
| Mottatt konsernbidrag     |                  |                   | 11 388 200                 | 0                  | 11 388 200        |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>3 900 000</b> | <b>38 184 824</b> | <b>21 746 281</b>          | <b>-42 369 311</b> | <b>21 461 794</b> |



## Note 5 Pantstillelser og garantier

|  | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>   |                   |                   |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner              | 64 000 000        | 64 000 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>64 000 000</b> | <b>64 000 000</b> |
| Herav gjeld som forfaller senere enn 5 år              | 0                 | 0                 |
| <b>Regnskapsført verdi av eiendeler stilt som pant</b> |                   |                   |
| Varige driftsmidler                                    | 25 781 366        | 24 719 070        |
| Prosjekt under utførelse                               | 58 937 102        | 58 937 102        |
| <b>Sum</b>   | <b>84 718 468</b> | <b>83 656 173</b> |

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                      | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Fordringer</b>                    |                   |                  |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 14 600 257        | 0                |
| <b>Sum</b>                           | <b>14 600 257</b> | <b>0</b>         |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                  |
| Lån fra foretak i samme konsern      | 10 147 787        | 4 753 869        |
| Leverandørgjeld innen konsern        | 139 366           | -269 904         |
| <b>Sum</b>                           | <b>10 287 153</b> | <b>4 483 965</b> |

## Note 7 Aksjonærer

Foretaket har 3 900 aksjer, pålydende 1 000, noe som gir samlet aksjekapital på kr 3 900 000. Foretaket har en aksjeklasse.

Foretaket har 1 aksjonær.

| Aksjonærens navn   | Antall aksjer | Eierandel    |
|--------------------|---------------|--------------|
| William Eiendom AS | 3 900         | 100 %        |
| <b>Sum</b>         | <b>3 900</b>  | <b>100 %</b> |

## Note 8 Konsern

Nordlyskvartalet AS er 100 % eiet av William Eiendom AS. Selskapsregnskapet til Nordlyskvartalet AS konsolideres med øvrige selskaper i konsernet William Eiendom AS. Konsernregnskap kan innhentes elektronisk ved henvendelse til Brreg.no



**Note 9 Sikring**

|  | <b>Beløp</b> | <b>Kupongrente</b> | <b>Sluttdato</b> |             |             |
|--|--------------|--------------------|------------------|-------------|-------------|
| Rentebytteavtaler                          | 16 350 000   | 4,73 %             | 05.01.2026       |             |             |
|  | 23 730 000   | 4,73 %             | 05.01.2026       |             |             |
|  |              |                    |                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Urealisert gev/(tap) på sikringsinstrument |              |                    |                  | 867 284     | 1 316 371   |