



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 533935

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 997 197
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS
Forretningsadresse: Vangsvegen 111
2318 HAMAR

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: Stian Gunnerius Aasterud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2026

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2026

Organisasjonsnr: 928 997 197
NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Tilvirkningsinntekt	1	101 984 462	130 423 363
Sum inntekter		101 984 462	130 423 363
Kostnader			
Tilvirkningskostnad	1	93 639 411	119 207 399
Lønnskostnad	2	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2	654 228	365 907
Sum kostnader		94 430 559	119 710 226
Driftsresultat		7 553 903	10 713 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		283 425	229 415
Sum finansinntekter		283 425	229 415
Annen rentekostnad		36 250	
Sum finanskostnader		36 250	
Netto finans		247 175	229 415
Resultat før skattekostnad		7 801 078	10 942 553
Skattekostnad på resultat	3	1 724 209	2 407 362
Årsresultat		6 076 869	8 535 191
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 076 869	8 535 191
Totalresultat		6 076 869	8 535 191
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		8 000 000	
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		8 535 191
Overført fra annen egenkapital		-1 923 131	
Sum overføringer og disponeringer		6 076 869	8 535 191

Organisasjonsnr: 928 997 197
NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	684 406	754 228
Fordringer			
Boligprosjekter under tilvirkning	1	32 697 189	40 249 111
Andre kortsiktige fordringer			187 278
Sum fordringer		32 697 189	40 436 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 310 519	1 206 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 310 519	1 206 532
Sum omløpsmidler		37 692 114	42 397 149
SUM EIENDELER		37 692 114	42 397 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 099 026	9 022 157
Sum opptjent egenkapital		7 099 026	9 022 157
Sum egenkapital	4	7 299 026	9 222 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	148 394	798 608
Sum avsetninger for forpliktelse		148 394	798 608

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	19 659 213	11 069 508
Sum annen langsiktig gjeld		19 659 213	11 069 508
Sum langsiktig gjeld		19 807 607	11 868 116
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		7 400 000
Leverandørgjeld	8	230 522	646 479
Betalbar skatt	3	2 374 423	1 746 103
Annen kortsiktig gjeld		7 980 536	11 514 295
Sum kortsiktig gjeld		10 585 482	21 306 877
Sum gjeld		30 393 089	33 174 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 692 114	42 397 149

Organisasjonsnr: 928 997 197
NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Til generalforsamlingen i Nordhagen Seniorboliger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordhagen Seniorboliger AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 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

Styret og daglig leder (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.

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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Martin Johnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WYFEV-LPXH2-7FC12-XR1W3-FLEX3-6Z16M

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."

Martin Johnsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-749326

IP: 85.167.xxx.xxx

2026-06-03 11:10:34 UTC



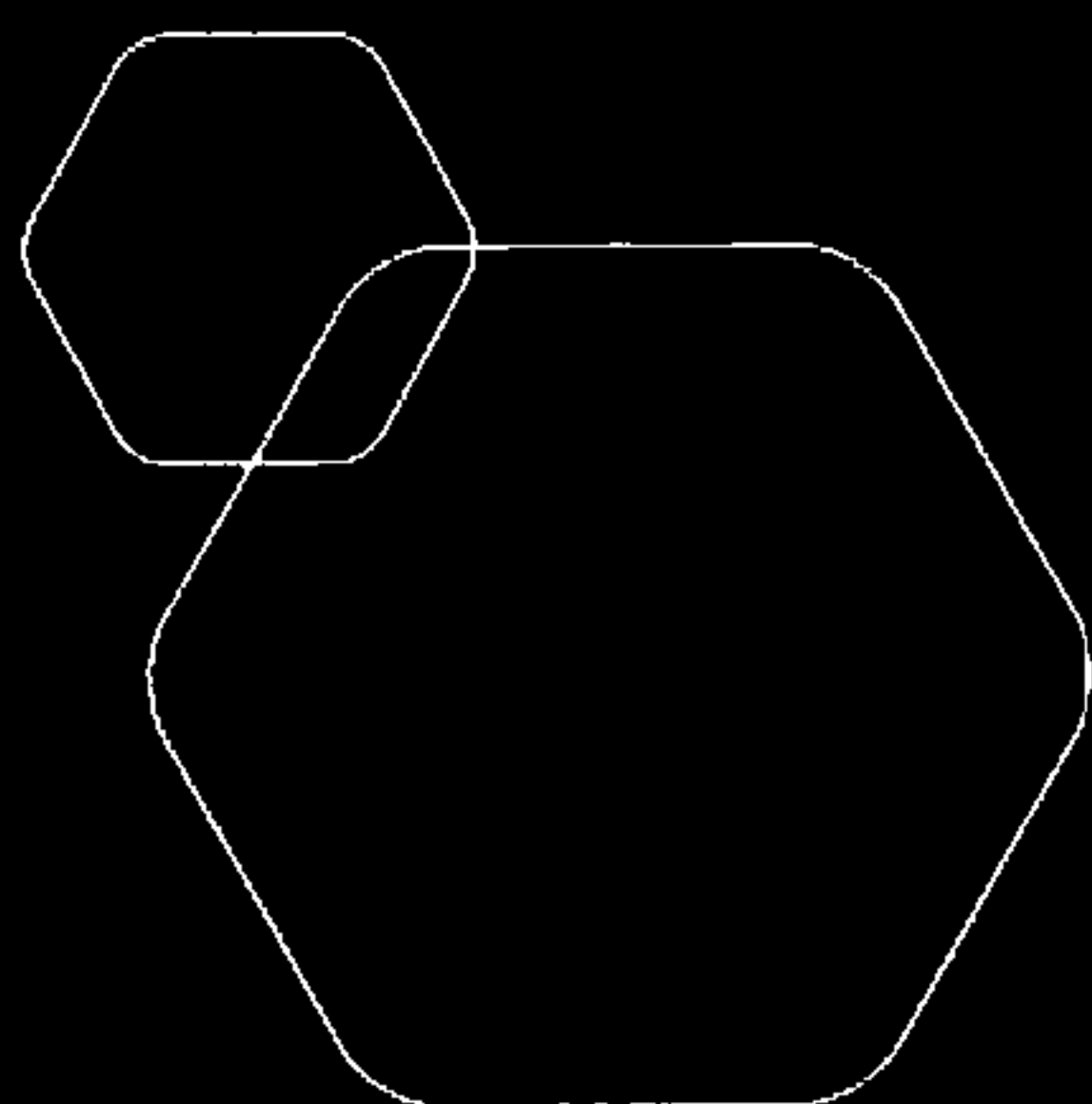
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

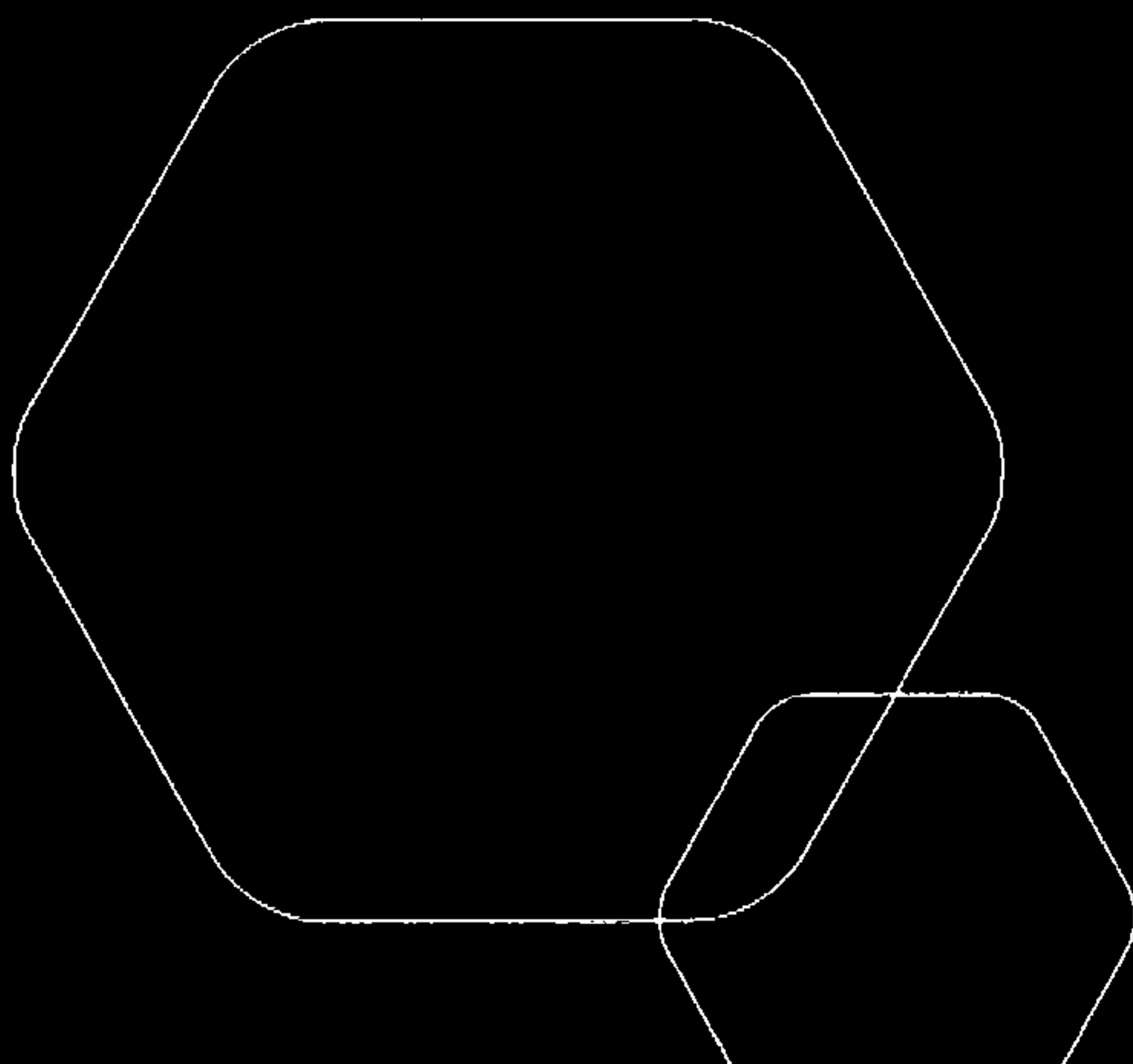
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2025

Nordhagen Seniorboliger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 997 197

RESULTATREGNSKAP

NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Tilvirkningsinntekt	1	101 984 462	130 423 363
Sum driftsinntekter		101 984 462	130 423 363
Tilvirkningskostnad	1	93 639 411	119 207 399
Lønnskostnad	2	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2	654 228	365 907
Sum driftskostnader		94 430 559	119 710 226
Driftsresultat		7 553 903	10 713 137
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		283 425	229 415
Annen rentekostnad		36 250	0
Resultat av finansposter		247 175	229 415
Resultat før skattekostnad		7 801 078	10 942 553
Skattekostnad på resultat	3	1 724 209	2 407 362
Årsresultat		6 076 869	8 535 191
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		8 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	4	0	8 535 191
Overført fra annen egenkapital		1 923 131	0
Sum overføringer		6 076 869	8 535 191

BALANSE

NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Boligprosjekter	5	684 406	754 228
Boligprosjekter under tilvirkning	1	32 697 189	40 249 111
Andre kortsiktige fordringer		0	187 278
Sum fordringer		32 697 189	40 436 389
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 310 519	1 206 532
Sum omløpsmidler		37 692 114	42 397 149
Sum eiendeler		37 692 114	42 397 149

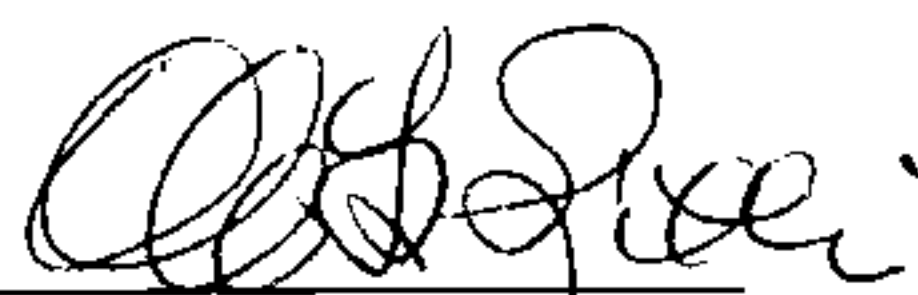
BALANSE

NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		7 099 026	9 022 157
Sum opptjent egenkapital		7 099 026	9 022 157
Sum egenkapital	4	7 299 026	9 222 157
GJELD			
Utsatt skatt	3	148 394	798 608
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 659 213	11 069 508
Sum annen langsiktig gjeld		19 659 213	11 069 508
KORTSIKTIG GJELD			
Lån fra eiere	8	0	7 400 000
Leverandørgjeld	8	230 522	646 479
Betalbar skatt	3	2 374 423	1 746 103
Annen kortsiktig gjeld		7 980 536	11 514 295
Sum kortsiktig gjeld		10 585 482	21 306 877
Sum gjeld		30 393 089	33 174 993
Sum egenkapital og gjeld		37 692 114	42 397 149

12.04.2026

Styret i Nordhagen Seniorboliger AS



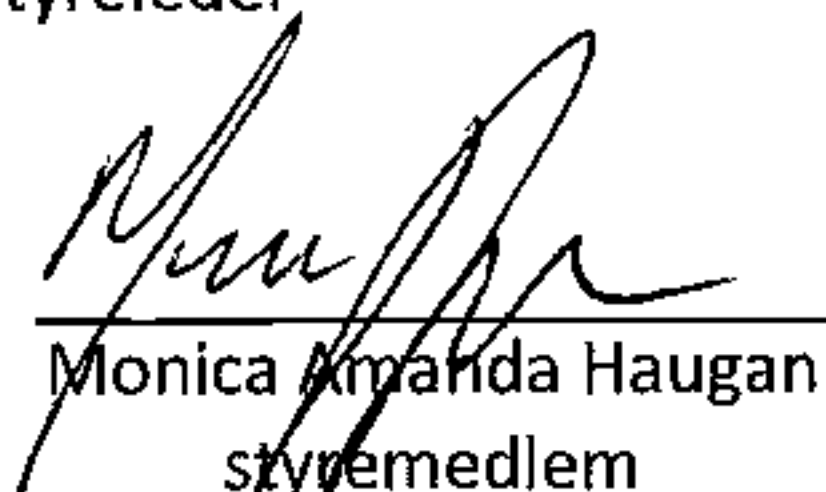
Ole Kristian Sjøli
styreleder



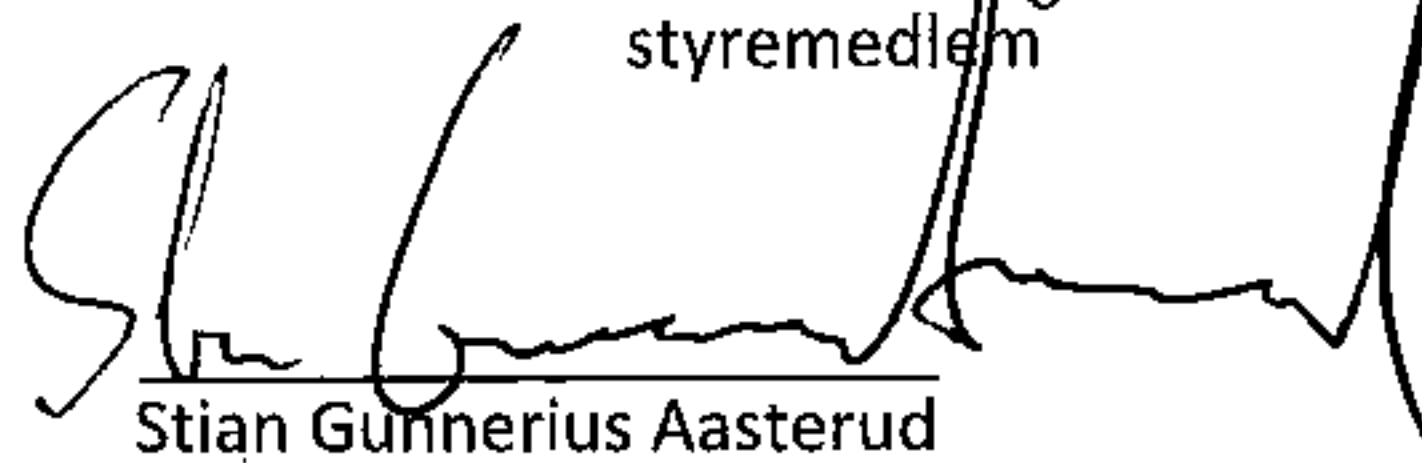
Willy Westeng
styremedlem



Mona Kristin Haagenen
styremedlem



Monica Amanda Haugan
styremedlem



Stian Gunnerius Aasterud
daglig leder

Regnskapsprinsipper

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

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet driver med eiendomsutvikling i Stange kommune

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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

Anleggskontrakt ved boligutvikling: Fullføringsgraden er beregnet med utgangspunkt i hva som er påløpt av kontraktskostnader av totalt anslåtte kontraktskostnader på prosjektet ved årsskifte.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom påkostning/forbedring og vedlikehold regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. 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.

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON

Selskapet har ikke ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 1 Tilvirkningskontrakter - boligprosjekt under utvikling

	2025	2024
Opptjent, ikke fakturert inntekt	35 096 256	40 909 763
Påløpte byggekostnader	6 828 433	6 548 348
Forskudd fra kunder	-9 227 500	-7 209 000
Netto balanseført	32 697 189	40 249 111

Byggetrinn 1

	2025	2024
Inntektsført på fullført prosjekt	0	89 513 600
Kostnader på fullført prosjekt	0	81 927 399
Netto resultatført på fullførte prosjekter	0	7 586 201

Byggetrinn 1 med 20 leiligheter er ferdigstilt og overlevert i 2024.

Byggetrinn 2

	2025	2024
Inntektsført på fullførte prosjekter	66 888 206	40 909 763
Kostnader på fullførte prosjekter	59 805 069	37 279 728
Netto resultatført på fullførte prosjekter	7 083 137	3 630 035

Byggetrinn 2 med 20 leiligheter er ferdigstilt og overlevert i 2025

Byggetrinn 3

	2025	2024
Inntektsført på igangværende prosjekter	35 096 256	0
Kostnader på igangværende prosjekter	33 821 736	0
Netto resultatført på igangværende prosjekter	1 274 520	0

Byggetrinn 3 med 20 leiligheter er vedtatt igangsatt i 2025. Det er pr. 31.12.2025 solgt 18 leiligheter, pr 31.01.2026 er alle 20 leilighetene solgt. Byggetrinn 3 ferdigstilles i 2026.

Pr 31.12.2025 var det anslått til å være 30% ferdigstilt og det er det er resultatført en tilvirkningskostnad på 30% av estimert totalkostnad og at det er tatt fortjeneste på de solgte leilighetene pr 31.12.2025. Det er inntektsført forholdsmessig andel av solgte enheter.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjonen ivaretas av Utstillingsplassen Eiendom AS. Det utbetales godtgjørelse til styret.

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 374 423	1 746 103
Endring i utsatt skatt	-650 214	661 259
Skattekostnad ordinært resultat	1 724 209	2 407 362
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 801 078	10 942 553
Permanente forskjeller	36 240	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 955 516	-2 410 396
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-595 325
Skattepliktig inntekt	10 792 834	7 936 832
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 374 423	1 746 103
Sum betalbar skatt i balansen	2 374 423	1 746 103

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

	2025	2024	Endring
Tilvirkningskontrakter	1 274 520	3 630 035	2 355 515
Varebeholdning	0	1	1
Avsetninger mv	-600 000	0	600 000
Sum	674 520	3 630 036	2 955 516
Grunnlag for utsatt skatt	674 520	3 630 036	2 955 516
Utsatt skatt (22 %)	148 394	798 608	650 214

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	200 000	0	0	9 022 157	9 222 157
Årets resultat			0	6 076 869	6 076 869
Tilleggsutbytte				-8 000 000	-8 000 000
Pr 31.12.2025	200 000	0	0	7 099 026	7 299 026

Note 5 Varer

Varelager	2025	2024
Lager av varer under tilvirkning	684 406	754 228
Sum varelager	684 406	754 228

Nordhagen Seniorboliger AS utvikler boligprosjekt i flere byggetrinn og pr. 31.12.2025 er kr. 684 406 henført til senere byggetrinn og balanseført.

Note 6 Aksjonærer**AKSJEKAPITALEN I NORDHAGEN SENIORBOLIGER AS PR. 31.12 BESTÅR AV:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	100,0	200 000
Sum	2 000		200 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ottestad Aldersboliger	1 000	50,0	50,0
Utstillingsplassen Eiendom AS	1 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	2 000	100,0	100,0

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Byggelån til kredittinstitusjoner	19 659 213	11 069 508
Garantier til boligkjøpere og entreprenør	29 147 000	29 147 000
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Boligprosjekt under utvikling	684 406	754 228
Fordringer	32 697 189	40 249 111
Sum	33 381 595	41 003 339

Note 8 Mellomværende med andre selskap

	2025	2024
Gjeld		
Leverandørgjeld - Utstillingsplassen Eiendom AS	147 972	427 562
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	7 400 000
Sum	147 972	7 827 562