



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 933
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	146 210 000	
Sum inntekter		146 210 000	
Kostnader			
Varekostnad	1	110 538 089	-1 209
Annen driftskostnad	2, 3	49 021	173 147
Sum kostnader		110 587 110	171 938
Driftsresultat		35 622 890	-171 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	
Sum finansinntekter		70	
Netto finans		70	
Ordinært resultat før skattekostnad		35 622 960	-171 938
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 837 051	-37 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 785 909	-134 112
Årsresultat		27 785 909	-134 112
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 785 909	-134 112
Totalresultat		27 785 909	-134 112
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		-134 112
Avsatt til annen egenkapital	5	27 785 909	
Sum overføringer og disponeringer		27 785 909	-134 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	102 355 997	139 606 997
Sum varer		102 355 997	139 606 997
Fordringer			
Kundefordringer		2 219 216	-3 865
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	146 210 000	
Andre kortsiktige fordringer			47 247 377
Konsernfordringer	8	1 798 000	3 942 959
Sum fordringer		150 227 216	51 186 471
Sum omløpsmidler		252 583 213	190 793 468
SUM EIENDELER		252 583 213	190 793 468

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	8 316 241	6 913 801
Sum innskutt egenkapital		61 967 276	60 564 836

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	27 785 909	
Udekket tap	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		27 785 909	
Sum egenkapital		89 753 185	60 564 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 914 850	1 682 253
Sum avsetninger for forpliktelser		9 914 850	1 682 253
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 914 850	1 682 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	83 991 267	118 991 267
Leverandørgjeld		5 301 967	3 866 349
Betalbar skatt	4	14	
Kortsiktig konserngjeld	8	55 799 898	5 688 763
Annen kortsiktig gjeld	1	7 822 031	
Sum kortsiktig gjeld		152 915 177	128 546 379
Sum gjeld		162 830 027	130 228 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 583 213	190 793 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 302154

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 933
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	146 210 000	
Sum inntekter		146 210 000	
Kostnader			
Varekostnad	1	110 538 089	-1 209
Annen driftskostnad	2, 3	49 021	173 147
Sum kostnader		110 587 110	171 938
Driftsresultat		35 622 890	-171 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	
Sum finansinntekter		70	
Netto finans		70	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 837 051	-37 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 785 909	-134 112
Årsresultat		27 785 909	-134 112
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 785 909	-134 112
Totalresultat		27 785 909	-134 112
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		-134 112
Avsatt til annen egenkapital	5	27 785 909	
Sum overføringer og disponeringer		27 785 909	-134 112



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekter 6, 7 102 355 997 139 606 997

Sum varer 102 355 997 139 606 997

Fordringer

Kundefordringer 2 219 216 -3 865

Opptjent, ikke fakturert inntekt 1, 7 146 210 000

Andre kortsiktige fordringer 47 247 377

Konsernfordringer 8 1 798 000 3 942 959

Sum fordringer 150 227 216 51 186 471

Sum omløpsmidler 252 583 213 190 793 468

SUM EIENDELER 252 583 213 190 793 468

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 10 000 000 10 000 000

Overkurs 5 43 651 035 43 651 035

Annen innskutt egenkapital 5 8 316 241 6 913 801

Sum innskutt egenkapital 61 967 276 60 564 836

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 27 785 909

Udekket tap 5 27 785 909

Sum opptjent egenkapital 27 785 909

Sum egenkapital 89 753 185 60 564 836

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 9 914 850 1 682 253

Sum avsetninger for forpliktelses 9 914 850 1 682 253

Annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld		9 914 850	1 682 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	83 991 267	118 991 267
Leverandørgjeld		5 301 967	3 866 349
Betalbar skatt	4	14	
Kortsiktig konserngjeld	8	55 799 898	5 688 763
Annen kortsiktig gjeld	1	7 822 031	
Sum kortsiktig gjeld		152 915 177	128 546 379
Sum gjeld		162 830 027	130 228 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 583 213	190 793 468



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 632 933



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	146 210 000	0
Sum driftsinntekter		146 210 000	0
Varekostnad	1	110 538 089	-1 209
Annen driftskostnad	2, 3	49 021	173 147
Sum driftskostnader		110 587 110	171 938
Driftsresultat		35 622 890	-171 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	0
Resultat av finansposter		70	0
Ordinært resultat før skattekostnad		35 622 960	-171 938
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 837 051	-37 826
Årsresultat		27 785 909	-134 112
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	27 785 909	0
Overført til udekket tap	5	0	134 112
Sum overføringer		27 785 909	-134 112



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	102 355 997	139 606 997
Sum varer		<u>102 355 997</u>	<u>139 606 997</u>
Fordringer			
Kundefordringer		2 219 216	-3 865
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	146 210 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	47 247 377
Konsernfordringer	8	1 798 000	3 942 959
Sum fordringer		<u>150 227 216</u>	<u>51 186 471</u>
Sum omløpsmidler		<u>252 583 213</u>	<u>190 793 468</u>
Sum eiendeler		<u>252 583 213</u>	<u>190 793 468</u>



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	8 316 241	6 913 801
Sum innskutt egenkapital		61 967 276	60 564 836
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	27 785 909	0
Sum opptjent egenkapital		27 785 909	0
Sum egenkapital		89 753 185	60 564 836
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	9 914 850	1 682 253
Sum avsetning for forpliktelser		9 914 850	1 682 253
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	83 991 267	118 991 267
Leverandørgjeld		5 301 967	3 866 349
Betalbar skatt	4	14	0
Kortsiktig konserngjeld	8	55 799 898	5 688 793
Annen kortsiktig gjeld	1	7 822 031	0
Sum kortsiktig gjeld		152 915 177	128 546 409
Sum gjeld		162 830 027	130 228 662
Sum egenkapital og gjeld		252 583 213	190 793 498

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut de to siste byggetrinnene i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	146 210 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	110 538 089
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	35 671 911
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	35 671 911

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	146 210 000
Sum	146 210 000

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående boligprosjekt.

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	29 903	17 900
Andre tjenester ekskl mva	0	119 100
Sum	29 903	137 000



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	35 622 960	(171 938)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(37 420 898)	(3 771 021)
Mottatt konsernbidrag	1 798 000	3 942 959
Inntekt	62	0

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	7 837 051	(37 826)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7 837 051	(37 826)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	14	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	8 232 597	571 772
Andel IB utsatt skatt ovf til OT ifm fisjon	0	257 853
Effekt av skatt på konsernbidrag	(395 560)	(867 451)
Skattekostnad på ordinært resultat	7 837 051	(37 826)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	40 554 746	0	0
Varelager	0	4 512 755	0	7 646 603
Sum	0	45 067 501	0	7 646 603
Netto midlertidige forskjeller	0	45 067 501	0	7 646 603
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	9 914 850	0	1 682 253
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	9 914 850	0	1 682 253



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	10 000 000	43 651 035	6 913 801	0	60 564 836
Årets resultat	-	-	-	27 785 909	27 785 909
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	1 402 440	-	1 402 440
Egenkapital pr 31.12	10 000 000	43 651 035	8 316 241	27 785 909	89 753 185

Note 6 Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	100 963 997	139 606 997
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	1 392 000	-
Sum	102 355 997	139 606 997

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 991 267	118 991 267
Sum	83 991 267	118 991 267

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	102 355 997	139 606 997
Opptjent, ikke fakturert inntekt	146 210 000	0
Sum	248 565 997	139 606 997

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 40 212 135, gjeld i konsernkontoordning med kr 11 469 198 samt gjeld til søsterselskap.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 50.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2021	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Årsregnskap 2021

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: YW4G6-CCVF7-P3LU7-3MELM-FEU6W-IZWCE

Org.nr. : 919 632 933



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	146 210 000	0
Sum driftsinntekter		146 210 000	0
Varekostnad	1	110 538 089	-1 209
Annen driftskostnad	2, 3	49 021	173 147
Sum driftskostnader		110 587 110	171 938
Driftsresultat		35 622 890	-171 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	0
Resultat av finansposter		70	0
Ordinært resultat før skattekostnad		35 622 960	-171 938
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 837 051	-37 826
Årsresultat		27 785 909	-134 112
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	27 785 909	0
Overført til udekket tap	5	0	134 112
Sum overføringer		27 785 909	-134 112

Penneo Dokumentnøkkel: YW4G6-CCVF7-P3LU7-3MELM-FEU6W-IZWCE



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	102 355 997	139 606 997
Sum varer		102 355 997	139 606 997
Fordringer			
Kundefordringer		2 219 216	-3 865
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	146 210 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	47 247 377
Konsernfordringer	8	1 798 000	3 942 959
Sum fordringer		150 227 216	51 186 471
Sum omløpsmidler		252 583 213	190 793 468
Sum eiendeler		252 583 213	190 793 468

Penneo Dokumentnøkkel: YW4G6-CCVF7-P3LU7-3MELM-FEU6W-IZWCE



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	8 316 241	6 913 801
Sum innskutt egenkapital		61 967 276	60 564 836
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	27 785 909	0
Sum opptjent egenkapital		27 785 909	0
Sum egenkapital		89 753 185	60 564 836
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	9 914 850	1 682 253
Sum avsetning for forpliktelser		9 914 850	1 682 253
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	83 991 267	118 991 267
Leverandørgjeld		5 301 967	3 866 349
Betalbar skatt	4	14	0
Kortsiktig konserngjeld	8	55 799 898	5 688 793
Annen kortsiktig gjeld	1	7 822 031	0
Sum kortsiktig gjeld		152 915 177	128 546 409
Sum gjeld		162 830 027	130 228 662
Sum egenkapital og gjeld		252 583 213	190 793 498

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: YW4G6-CCVF7-P3LU7-3MELM-FEU6W-IZWCE



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut de to siste byggetrinnene i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	146 210 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	110 538 089
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	35 671 911
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	35 671 911

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	146 210 000
Sum	146 210 000

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående boligprosjekt.

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	29 903	17 900
Andre tjenester ekskl mva	0	119 100
Sum	29 903	137 000



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	35 622 960	(171 938)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(37 420 898)	(3 771 021)
Mottatt konsernbidrag	1 798 000	3 942 959
Inntekt	62	0

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	7 837 051	(37 826)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7 837 051	(37 826)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	14	0
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	8 232 597	571 772
Andel IB utsatt skatt ovf til OT ifm fisjon	0	257 853
Effekt av skatt på konsernbidrag	(395 560)	(867 451)
Skattekostnad på ordinært resultat	7 837 051	(37 826)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	40 554 746	0	0
Varelager	0	4 512 755	0	7 646 603
Sum	0	45 067 501	0	7 646 603
Netto midlertidige forskjeller	0	45 067 501	0	7 646 603
Herav utsatt skatt/ -skattefordel	0	9 914 850	0	1 682 253
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	9 914 850	0	1 682 253



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	10 000 000	43 651 035	6 913 801	0	60 564 836
Årets resultat	-	-	-	27 785 909	27 785 909
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	1 402 440	-	1 402 440
Egenkapital pr 31.12	10 000 000	43 651 035	8 316 241	27 785 909	89 753 185

Note 6 Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	100 963 997	139 606 997
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	1 392 000	-
Sum	102 355 997	139 606 997

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 991 267	118 991 267
Sum	83 991 267	118 991 267

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	102 355 997	139 606 997
Opptjent, ikke fakturert inntekt	146 210 000	0
Sum	248 565 997	139 606 997

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 40 212 135, gjeld i konsernkontoordning med kr 11 469 198 samt gjeld til søsterselskap.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 50.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2021	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Pøsten 69, 7072 Heimdal.



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."

Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:19:56 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2022-04-04 10:45:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YW4G6-CCVF7-P3LU7-3MELM-TEU6W-IZWCE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 4 og 5 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Øvre Nyhavna 4 og 5 AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-04 15:48

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.