



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 24.04.2020 - 31.12.2020

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		683	
Annen driftskostnad	1, 2	8 464	
Sum kostnader		9 147	
Driftsresultat		-9 147	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 147	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 238	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 909	0
Årsresultat		-5 909	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 909	
Totalresultat		-5 909	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-5 909	
Sum overføringer og disponeringer		-5 909	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5	55 773 000	
Sum varer		55 773 000	
Fordringer			
Konsernfordringer	6	372 000	
Sum fordringer		372 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 141 388	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 388	
Sum omløpsmidler		57 286 388	0
SUM EIENDELER		57 286 388	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	2 624 600	
Overkurs	4	1 667 768	
Annen innskutt egenkapital	4	290 160	
Sum innskutt egenkapital		4 582 528	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	4	5 909	
Sum opptjent egenkapital		-5 909	
Sum egenkapital		4 576 619	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	336 455	
Sum avsetninger for forpliktelser		336 455	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		336 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 490 457	
Kortsiktig konserngjeld	6	2 506 927	
Annen kortsiktig gjeld		40 375 930	
Sum kortsiktig gjeld		52 373 314	
Sum gjeld		52 709 769	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 286 388	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 274712

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 24.04.2020 - 31.12.2020

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.06.2021

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: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		683	
Annen driftskostnad	1, 2	8 464	
Sum kostnader		9 147	
Driftsresultat		-9 147	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 147	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 238	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 909	0
Årsresultat		-5 909	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 909	
Totalresultat		-5 909	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-5 909	
Sum overføringer og disponeringer		-5 909	



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5	55 773 000	
Sum varer		55 773 000	
Fordringer			
Konsernfordringer	6	372 000	
Sum fordringer		372 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 141 388	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 388	
Sum omløpsmidler		57 286 388	0
SUM EIENDELER		57 286 388	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	2 624 600	
Overkurs	4	1 667 768	
Annen innskutt egenkapital	4	290 160	
Sum innskutt egenkapital		4 582 528	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	5 909	
Sum opptjent egenkapital		-5 909	
Sum egenkapital		4 576 619	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	336 455	
Sum avsetninger for forpliktelses		336 455	



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		336 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 490 457	
Kortsiktig konserngjeld	6	2 506 927	
Annen kortsiktig gjeld		40 375 930	
Sum kortsiktig gjeld		52 373 314	
Sum gjeld		52 709 769	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 286 388	0



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	200.00	13123.00	2624600.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Heimdals Bolig AS	200.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	200.00	100.00%

Note

1

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

Ytelser til andre ledende personer

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020

Øvre Nyhavna 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 255 947



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	24.4-31.12.2020
Varekostnad		683
Annen driftskostnad	1, 2	8 464
Sum driftskostnader		9 147
Driftsresultat		-9 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 147
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 238
Årsresultat		-5 909
Overføringer		
Overført til udekket tap	4	5 909
Sum overføringer		-5 909



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Eiendeler	Note	31.12.2020
Omløpsmidler		
<i>Varer</i>		
Boligprosjekter	5	55 773 000
Sum varer		55 773 000
Konsernfordringer	6	372 000
Sum fordringer		372 000
 <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 141 388
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 141 388
 Sum omløpsmidler		57 286 388
 Sum eiendeler		57 286 388



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	4, 7	2 624 600
Overkurs	4	1 667 768
Annen innskutt egenkapital	4	290 160
Sum innskutt egenkapital		4 582 528
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Udekket tap	4	-5 909
Sum opptjent egenkapital		-5 909
Sum egenkapital		4 576 619
Gjeld		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	3	336 455
Sum avsetning for forpliktelser		336 455
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		9 490 457
Kortsiktig konserngjeld	6	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld		40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		52 373 314
Sum gjeld		52 709 769
Sum egenkapital og gjeld		57 286 388

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

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. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. 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 ferdigstillelse 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 total kostnad. 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.

Fisjon

Øvre Nyhavna 3 AS er stiftet ved skattefri fisjon fra Nyhavna Øvre AS våren 2020. Fisjonen er bokført til kontinuitet.



Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 2 Godtgjørelse til revisor

	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	0
Andre tjenester ekskl mva	0
Sum	0



Note 3 Skatt

	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Ordinært resultat før skattekostnad	(9 147)
Permanente forskjeller	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(357 787)
Mottatt konsernbidrag	372 000
Inntekt	(504)

Avstemming av skattekostnad	
Beregnet skatt av resultat før skattekostnade	(2 012)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(1 226)
Skattekostnad på ordinært resultat	(3 238)

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	336 455
Effekt av skatt på konsernbidrag	(81 840)
IB utsatt skatt v/fisjon	(257 853)
Skattekostnad på ordinært resultat	(3 238)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020	
	Fordel	Forpliktelse
Varelager	0	1 529 848
Fremførbart skattemessig underskudd	504	0
Sum	504	1 529 848
Netto midlertidige forskjeller	0	1 529 344
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	336 455
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	336 455

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Udekket utt tap	Sum
Egenkapital ved fisjon pr 24.4.20	2 624 600	1 673 338	0	0	4 297 938
Årets resultat	0	0	0	(5 909)	(5 909)
Andre endringer:					
Stiftelsesomkostninger	0	(5 570)	0	0	(5 570)
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	290 160	0	290 160
Egenkapital pr 31.12	2 624 600	1 667 768	290 160	(5 909)	4 576 619



Note 5 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.

	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	55 773 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0
Sum	55 773 000

Note 6 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 3 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Årsregnskap 2020

Øvre Nyhavna 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumenthøkket: ENKT1-GVUXY-LWSEF-AF42Y-JTJWW-BI7WD

Org. nr. : 925 255 947



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	24.4-31.12.2020
Varekostnad		683
Annen driftskostnad	1, 2	8 464
Sum driftskostnader		9 147
Driftsresultat		-9 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 147
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 238
Årsresultat		-5 909
Overføringer		
Overført til udekket tap	4	5 909
Sum overføringer		-5 909

Penneo Dokumentnr: ENKT1-GVUXY-LWSEF-AF42Y-JTJWW-B7WD



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Eiendeler	Note	31.12.2020
Omløpsmidler		
Varer		
Boligprosjekter	5	55 773 000
Sum varer		55 773 000
Konsernfordringer	6	372 000
Sum fordringer		372 000
Bankinnskudd, kontanter o.l		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 141 388
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 141 388
Sum omløpsmidler		57 286 388
Sum eiendeler		57 286 388

Penneo Dokumentnr: ENKT1-GVUXY-LWSEF-AF42Y-JTJWW-B7WD



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	4, 7	2 624 600
Overkurs	4	1 667 768
Annen innskutt egenkapital	4	290 160
Sum innskutt egenkapital		4 582 528
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Udekket tap	4	-5 909
Sum opptjent egenkapital		-5 909
Sum egenkapital		4 576 619
Gjeld		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	3	336 455
Sum avsetning for forpliktelser		336 455
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		9 490 457
Kortsiktig konserngjeld	6	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld		40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		52 373 314
Sum gjeld		52 709 769
Sum egenkapital og gjeld		57 286 388

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumenthøkket: ENKT1-GVUXY-LWSEF-AF42Y-JTJWW-B7WD



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. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. 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 ferdigstillelse 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.

Fisjon

Øvre Nyhavna 3 AS er stiftet ved skattefri fisjon fra Nyhavna Øvre AS våren 2020. Fisjonen er bokført til kontinuitet.



Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 2 Godtgjørelse til revisor

	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	0
Andre tjenester ekskl mva	0
Sum	0



Note 3 Skatt

	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Ordinært resultat før skattekostnad	(9 147)
Permanente forskjeller	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(357 787)
Mottatt konsernbidrag	372 000
Inntekt	(504)

Avstemming av skattekostnad	
Beregnet skatt av resultat før skattekostnade	(2 012)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(1 226)
Skattekostnad på ordinært resultat	(3 238)

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	336 455
Effekt av skatt på konsernbidrag	(81 840)
IB utsatt skatt v/ fisjon	(257 853)
Skattekostnad på ordinært resultat	(3 238)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020	
	Fordel	Forpliktelse
Varelager	0	1 529 848
Fremførbart skattemessig underskudd	504	0
Sum	504	1 529 848
Netto midlertidige forskjeller	0	1 529 344
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	336 455
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	336 455

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Udekket utt tap	Sum
Egenkapital ved fisjon pr 24.4.20	2 624 600	1 673 338	0	0	4 297 938
Årets resultat	0	0	0	(5 909)	(5 909)
Andre endringer:					
Stiftelsesomkostninger	0	(5 570)	0	0	(5 570)
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	290 160	0	290 160
Egenkapital pr 31.12	2 624 600	1 667 768	290 160	(5 909)	4 576 619



Note 5 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.

	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	55 773 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0
Sum	55 773 000

Note 6 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 3 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 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

2021-03-24 10:35:40Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.94.xxx.xxx

2021-03-24 10:50:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: ENKTT-GVUXY-LWSEF-AF42Y-JTJWW-BI7WD

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 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 3 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 3 AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 24. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2021-04-08 21:47

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.