



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 030 856
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyhavn 4
5042 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ove Rondestveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		900 513	874 608
Annen driftsinntekt		64 497	79 812
Sum inntekter		965 011	954 420
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	219 000	219 000
Annen driftskostnad	2	878 927	1 389 790
Sum kostnader		1 097 927	1 608 790
Driftsresultat		-132 916	-654 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 073	6 879
Sum finansinntekter		6 073	6 879
Annen finanskostnad		379 324	375 117
Sum finanskostnader		379 324	375 117
Netto finans		-373 251	-368 238
Ordinært resultat før skattekostnad		-506 167	-1 022 608
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-110 400	-249 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		-395 767	-772 975
Årsresultat		-395 767	-772 975
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-395 767	-772 975
Totalresultat		-395 767	-772 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-395 767	-772 975
Sum overføringer og disponeringer		-395 767	-772 975



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	254 857	144 457
Sum immaterielle eiendeler		254 857	144 457
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	9 206 000	9 425 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler		9 206 000	9 425 000
Sum anleggsmidler		9 460 857	9 569 457
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	74 370	
Andre fordringer	4	20 657	157 652
Sum fordringer		95 026	157 652
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 228	1 535 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 228	1 535 178
Sum omløpsmidler		528 254	1 692 830
SUM EIENDELER		9 989 111	11 262 287
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		20 000	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		304 258	700 025
Sum opptjent egenkapital		304 258	700 025
Sum egenkapital	6	424 258	820 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 392 847	8 534 530
Øvrig langsiktig gjeld	7	984 000	984 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 376 847	9 518 530
Sum langsiktig gjeld		9 376 847	9 518 530
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 755	841 046
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		3 316	9 038
Annen kortsiktig gjeld		150 935	73 649
Sum kortsiktig gjeld		188 006	923 732
Sum gjeld		9 564 853	10 442 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 989 111	11 262 287



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge for små foretak, og forutsetter fortsatt drift.

Inntekter

Inntektene er resultatført når de er opptjent, det vil si på leveringstidspunktet. Eventuelle rabatter er trukket fra.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld som forfaller til betaling senere enn ett år etter balansedagen er klassifisert som langsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som kortsiktig. Neste års avdrag er likevel bokført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er ført opp i balansen til historisk anskaffelseskost fratrukket lineære avskrivninger basert på en bedriftsøkonomisk vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi dersom et eventuelt verdifall ikke forventes å være forbigående. Det er benyttet følgende avskrivningssatser:

- Bygninger 2,0%
- Kontormaskiner 33,3%

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidlige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Midlertidige skattereduserende og skatteøkende forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse er balanseført.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 2

Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte gjennom året.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelser til styret eller daglig leder.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Honorar til revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på ulike tjenester som vist nedenfor:

Lovpålagt revisjon	kr 8.000
Andre attestasjonstjenester	kr 0
Skatterådgivning	kr 0
Andre tjenester	<u>kr 12.200</u>
Samlet honorar	<u>kr 20.200</u>

Note 3

Varige driftsmidler

	Tomter	Driftsløsøre	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1.167.000	18.500	10.991.980	12.177.480
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	<u>1.167.000</u>	<u>18.500</u>	<u>10.991.980</u>	<u>12.177.480</u>
Oppskrevet før 01.01.	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	0	18.500	2.952.980	2.971.480
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	<u>1.167.000</u>	<u>0</u>	<u>8.039.000</u>	<u>9.206.000</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>219.000</u>	<u>219.000</u>

Tomter avskrives ikke.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 4

Fordringer

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt. Det er foretatt nedskrivninger med kr 0 til dekning av eventuelle tap på kundefordringer.

Note 5

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

<i>Selskapets aksjonærer er:</i>	<i>Eierandel:</i>	<i>Eventuelle verv:</i>
Magne Kandal	25,00 %	Styremedlem
Sissel Merete Dävøy Kandal	25,00 %	Styremedlem
7Fjell Entreprenør AS	33,33 %	
Bastship AS	16,67 %	

Selskapets aksjekapital består av 10.000 aksjer hver pålydende kr 10. Samtlige aksjer har like rettigheter.

Note 6

Egenkapital

	<u>Pr 1/1</u>	<u>Endring</u>	<u>Pr 31/12</u>
Aksjekapital	100.000		100.000
Overkursfond	20.000		20.000
Annen egenkapital	700.025	- 395.767	304.258
Sum egenkapital	<u>820.025</u>		<u>424.258</u>
Årets resultat		395.767	



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 7

Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8.392.847	8.534.530

<i>Pantstillelser og lignende</i>	<i>Gjeld sikret ved pant</i>	<i>Eiendeler stilt som sikkerhet</i>	<i>Balanseført verdi pant</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8.392.847	Eiendommer	9.206.000

Aksjonærene har lånt til sammen kr 984.000 til selskapet. Det er ikke avtale renter eller nedbetalingsplan på lånene.

Note 8

Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad består av:</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsatt skatt	- 110.400	- 249.633	
Netto skattekostnad	- 110.400	- 249.633	
	<i>31.12.17</i>	<i>31.12.16</i>	<i>Endring</i>
<i>Utsatt skatt:</i>			
Netto grunnlag	- 1.108.072	- 601.906	- 506.166
Utsatt skatt 23%/24%	- 254.857	- 144.457	- 110.400



FRANK REVISJON

Til generalforsamlingen i Nyhavn Eiendom AS
(organisasjonsnummer 988 030 856)

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyhavn Eiendom AS som viser et underskudd på kr 395.767. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

**FRANK REVISJON**

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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.

Bergen, 21. juni 2018

Frank Håland
registrert revisor