



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	195 678 364	417 616 962
Annen driftsinntekt		160 397	
Sum inntekter		195 838 761	417 616 962
Kostnader			
Varekostnad	1	142 463 360	361 793 696
Annen driftskostnad	2, 3	238 858	183 874
Sum kostnader		142 702 218	361 977 571
Driftsresultat		53 136 543	55 639 391
Annen finansinntekt			
Annen finanskostnad			
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		53 136 543	55 639 391
Skattekostnad på resultat	4	11 690 011	12 240 666
Årsresultat		41 446 532	43 398 725
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 446 532	43 398 725
Totalresultat		41 446 532	43 398 725
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	101 400 000	34 377 330
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		9 021 395
Overført fra annen egenkapital	5	-59 953 468	
Sum overføringer og disponeringer		41 446 532	43 398 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	10 050 172	
Sum immaterielle eiendeler		10 050 172	
Sum anleggsmidler		10 050 172	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	36 298 605	47 099 996
Sum varer		36 298 605	47 099 996
Fordringer			
Kundefordringer		60 239 774	20 961 026
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7		605 863 843
Konsernfordringer	8	163 294 725	
Sum fordringer		223 534 499	626 824 869
Sum omløpsmidler		259 833 104	673 924 865
SUM EIENDELER		269 883 276	673 924 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	6 400 000	6 400 000
Overkurs	5	27 936 662	27 936 662
Annen innskutt egenkapital	5	13 654 078	13 654 078
Sum innskutt egenkapital		47 990 740	47 990 740

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	8 243 158	68 196 626
Udekket tap	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		8 243 158	68 196 626
Sum egenkapital		56 233 898	116 187 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		29 248 113
Sum avsetninger for forpliktelser			29 248 113
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	29 248 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		208 304 602
Leverandørgjeld		9 006 928	6 265 003
Betalbar skatt	4	22 388 325	29
Kortsiktig konserngjeld	8	130 000 000	270 162 408
Annen kortsiktig gjeld	1	52 254 125	43 757 344
Sum kortsiktig gjeld		213 649 378	528 489 386
Sum gjeld		213 649 378	557 737 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 883 276	673 924 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 514511

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 31.03.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	195 678 364	417 616 962
Annen driftsinntekt		160 397	
Sum inntekter		195 838 761	417 616 962
Kostnader			
Varekostnad	1	142 463 360	361 793 696
Annen driftskostnad	2, 3	238 858	183 874
Sum kostnader		142 702 218	361 977 571
Driftsresultat		53 136 543	55 639 391
Annen finansinntekt			
Annen finanskostnad			
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		53 136 543	55 639 391
Skattekostnad på resultat	4	11 690 011	12 240 666
Årsresultat		41 446 532	43 398 725
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 446 532	43 398 725
Totalresultat		41 446 532	43 398 725
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	101 400 000	34 377 330
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		9 021 395
Overført fra annen egenkapital	5	-59 953 468	
Sum overføringer og disponeringer		41 446 532	43 398 725



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 10 050 172

Sum immaterielle eiendeler 10 050 172

Sum anleggsmidler 10 050 172 0

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekter 6, 7 36 298 605 47 099 996

Sum varer 36 298 605 47 099 996

Fordringer

Kundefordringer 60 239 774 20 961 026

Opptjent, ikke fakturert inntekt 1, 7 605 863 843

Konsernfordringer 8 163 294 725

Sum fordringer 223 534 499 626 824 869

Sum omløpsmidler 259 833 104 673 924 865

SUM EIENDELER 269 883 276 673 924 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 6 400 000 6 400 000

Overkurs 5 27 936 662 27 936 662

Annen innskutt egenkapital 5 13 654 078 13 654 078

Sum innskutt egenkapital 47 990 740 47 990 740

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 8 243 158 68 196 626

Udekket tap 5

Sum opptjent egenkapital 8 243 158 68 196 626

Sum egenkapital 56 233 898 116 187 366

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 29 248 113

Sum avsetninger for forpliktelser 29 248 113

Annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld		0	29 248 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		208 304 602
Leverandørgjeld		9 006 928	6 265 003
Betalbar skatt	4	22 388 325	29
Kortsiktig konserngjeld	8	130 000 000	270 162 408
Annen kortsiktig gjeld	1	52 254 125	43 757 344
Sum kortsiktig gjeld		213 649 378	528 489 386
Sum gjeld		213 649 378	557 737 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 883 276	673 924 865



Organisasjonsnr: 919 632 933
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS som viser et overskudd på kr 41 446 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 31. mars 2025

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-4SH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5

Org.nr. : 919 632 933



Årsberetning 2024 for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS ble stiftet den 27.09.2017 i forbindelse med erverv av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Utvikling i resultat og stilling

Hele tomteområdet Øvre Nyhavna består av 5 prosjekter med til sammen 610 leiligheter og bygges ut i fire selskaper. Øvre Nyhavna 4 og 5 AS har bygd ut de siste to prosjektene (B4 og B5), som består av 10 blokker og 285 leiligheter, samt 1075 m² næring. Næringsdelen samt to blokker er fisjonert ut i egne selskaper. B4 hadde salgsstart i mai 2021, byggestart i oktober 2021 og alt var ferdigstilt og overlevert innen desember 2023. Salgsstart for B5 var i desember 2021 med oppstart byggeplass i mars 2022. Den siste blokka ble overlevert til kunder i oktober 2024. Ved årsskiftet var det to usolgte leiligheter.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Alle boliger er overlevert og byggelån nedbetalt. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel og anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2024 som tilfredsstillende.

Omsetningen i 2024 var på MNOK 195,7 (417,6) og resultat før skatt ble MNOK 53,1 (55,6). Årsak til nedgang i omsetninger er at alt var ferdigstilt i oktober. Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 56,2 (116,2) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 20,8 % (17,2 %). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 46,2 (145,4).

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2023 og 31.12.2024. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2024.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

Miljørapportering

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.

Åpenhetsloven

Redegjørelse for åpenhetsloven finnes på Heimdal Bolig AS sine hjemmesider.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	41 446 532
Overført fra annen egenkapital	(59 953 468)
Avgitt konsernbidrag	101 400 000
<u>Totalt disponert</u>	<u>41 446 532</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 49 833 898

Trondheim, 31.03.2025
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	195 678 364	417 616 962
Annen driftsinntekt		160 397	0
Sum driftsinntekter		195 838 761	417 616 962
Varekostnad	1	142 463 360	361 793 696
Annen driftskostnad	2, 3	238 858	183 874
Sum driftskostnader		142 702 218	361 977 571
Driftsresultat		53 136 543	55 639 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	0
Annen finanskostnad		0	0
Resultat av finansposter		0	0
Resultat før skattekostnad		53 136 543	55 639 391
Skattekostnad på resultat	4	11 690 011	12 240 666
Årsresultat		41 446 532	43 398 725
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	101 400 000	34 377 330
Avsatt til annen egenkapital	5	0	9 021 395
Overført fra annen egenkapital	5	(59 953 468)	0
Sum overføringer		41 446 532	43 398 725

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	10 050 172	0
Sum immaterielle eiendeler		10 050 172	0
Sum anleggsmidler		10 050 172	0
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	36 298 605	47 099 996
Sum varer		36 298 605	47 099 996
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		60 239 774	20 961 026
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	0	605 863 843
Konsernfordringer	8	163 294 725	0
Sum fordringer		223 534 499	626 824 869
Sum omløpsmidler		259 833 104	673 924 865
Sum eiendeler		269 883 276	673 924 865

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



Balanse

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	6 400 000	6 400 000
Overkurs	5	27 936 662	27 936 662
Annen innskutt egenkapital	5	13 654 078	13 654 078
Sum innskutt egenkapital		47 990 740	47 990 740
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	8 243 158	68 196 626
Sum opptjent egenkapital		8 243 158	68 196 626
Sum egenkapital		56 233 898	116 187 366
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	29 248 113
Sum avsetning for forpliktelser		0	29 248 113
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	208 304 602
Leverandørgjeld		9 006 928	6 265 003
Betalbar skatt	4	22 388 325	29
Kortsiktig konserngjeld	8	130 000 000	270 162 408
Annen kortsiktig gjeld	1	52 254 125	43 757 344
Sum kortsiktig gjeld		213 649 378	528 489 386
Sum gjeld		213 649 378	557 737 499
Sum egenkapital og gjeld		269 883 276	673 924 865

Trondheim, 31.03.2025
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



Kontantstrømoppstilling

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		53 136 543	55 639 391
Endring i varelager		10 801 391	(15 612 408)
Endring i kundefordringer		550 585 095	(104 623 518)
Endring i leverandørgjeld		2 741 925	(30 144 557)
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 496 781	12 788 344
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		625 761 735	(81 952 749)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetaling på andre lånefordringer		0	78 004 597
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	78 004 597
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	(31 956 880)
Netto endring i byggelån		(208 304 602)	(80 817 411)
Inn/ - utbetaling i konsernkontoording		(373 383 633)	116 722 443
Utbetalinger av konsernbidrag		(44 073 500)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(625 761 735)	3 948 152
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	0

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet har utviklet og bygd ut de to siste byggetrinnene i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2024.

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktstestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager.

Resultat	2024	2023
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	802 317 311	605 863 843
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	646 710 800	503 632 000
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	155 606 511	102 231 843
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	102 231 843	60 919 841
Årets estimerte fortjeneste i resultat	53 374 668	41 312 002

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	605 863 843
Sum	0	605 863 843

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av gjenstående kostnader i 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

	2024	2023
Lovpålagt revisjon inkl mva	114 290	63 228
Andre tjenester inkl mva	30 344	0
Sum	144 634	63 228



Note 4 Skatt

	2024	2023
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	53 136 543	55 639 391
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	178 628 569	(11 565 758)
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	231 765 112	44 073 633
Avgitt konsernbidrag	130 000 000	44 073 500
Inntekt	101 765 112	133

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	11 690 040	12 240 666
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
For mye avsatt tidligere	(29)	0
Skattekostnad på resultat	11 690 011	12 240 666

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	22 388 325	29
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	(39 298 285)	(4 039 445)
- hvorav endring som følge av fisjon	0	6 583 912
For mye avsatt tidligere	(29)	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	28 600 000	9 696 170
Skattekostnad på resultat	11 690 011	12 240 666

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	0	0	126 477 844
Varelager	0	6 571 523	0	6 468 123
Avsetning for forpliktelser	52 254 125	0	0	0
Sum	52 254 125	6 571 523	0	132 945 967
Netto midlertidige forskjeller	45 682 602	0	0	132 945 967
Herav utsatt skatt/-skattefordel	10 050 172	0	0	29 248 113
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	10 050 172	0	0	29 248 113

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	6 400 000	27 936 662	13 654 078	68 196 626	116 187 366
Årets resultat	0	0	0	41 446 532	41 446 532
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	(101 400 000)	(101 400 000)
Egenkapital pr 31.12	6 400 000	27 936 662	13 654 078	8 243 158	56 233 898

Penneo Dokumentnr: WB6G3-EXXLI-45FH0-LKOEY-ZHD7L-E70H5



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.

	2024	2023
Aktiverte kostnader infrastruktur	27 100 907	47 099 996
Aktiverte kostnader usolgte boliger	9 197 698	0
Sum	36 298 605	47 099 996

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2024	2023
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	208 304 602
Sum	0	208 304 602

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	0	47 099 996
Kundefordringer	0	20 961 026
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	605 863 843
Sum	0	673 924 865

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av innestående beløp i konsernkontoordning med kr 147 294 725 samt fordring mot søsterselskap med kr 16 000 000.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 32 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2024	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.



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."

Munkhaugen, Roar

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-03-31 17:20:07 UTC



Aunaas, Børge

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-03-31 17:26:40 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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WB6G3-EXXLI-45IHO-LKOEY-ZHD7L-E70H5