



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 858 584
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kobbegate 2
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristin Aatlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 330 921	
Sum inntekter		24 330 921	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 058 198	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	43 600	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	20 543 514	
Sum kostnader		24 645 313	
Driftsresultat		-314 392	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 441 719	
Annen renteinntekt	3	67	
Sum finansinntekter		1 441 786	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	150 995	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	3	1 615 603	
Annen finanskostnad		199 750	
Sum finanskostnader		1 966 348	
Netto finans		-524 561	
Resultat før skattekostnad		-838 953	0
Skattekostnad på resultat	8		
Årsresultat	5	-838 953	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-838 953	
Totalresultat		-838 953	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-838 953	
Sum overføringer og disponeringer	5	-838 953	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 043 983	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		1 043 983	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	153 294 240	153 022 235
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		153 294 240	153 022 235
Sum anleggsmidler		154 338 223	153 022 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	618 976	
Fordringer			
Kundefordringer	3	12 460 165	
Andre kortsiktige fordringer		108 978	
Konsernfordringer	3, 3	20 667 760	
Sum fordringer		33 236 903	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	271 923	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 923	
Sum omløpsmidler		34 127 802	0
SUM EIENDELER		188 466 024	153 022 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 960 914	141 960 914
Sum innskutt egenkapital		152 960 914	152 960 914
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		838 953	
Sum opptjent egenkapital		-838 953	
Sum egenkapital	5	152 121 961	152 960 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 000 275	
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		20 000 275	
Sum langsiktig gjeld		20 000 275	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 081 158	
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter	6	2 228 691	
Kortsiktig konserngjeld	3	11 463 088	
Annen kortsiktig gjeld		570 852	61 322
Sum kortsiktig gjeld		16 343 789	61 322
Sum gjeld		36 344 064	61 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 466 024	153 022 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 571303

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 858 584
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kobbess gate 2
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristin Aatlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

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, 26.06.2025

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: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 330 921	
Sum inntekter		24 330 921	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 058 198	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	43 600	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	20 543 514	
Sum kostnader		24 645 313	
Driftsresultat		-314 392	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 441 719	
Annen renteinntekt	3	67	
Sum finansinntekter		1 441 786	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	150 995	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	3	1 615 603	
Annen finanskostnad		199 750	
Sum finanskostnader		1 966 348	
Netto finans		-524 561	
Resultat før skattekostnad		-838 953	0
Skattekostnad på resultat	8		
Årsresultat	5	-838 953	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-838 953	
Totalresultat		-838 953	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-838 953	
Sum overføringer og disponeringer	5	-838 953	





Organisasjonsnr: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 043 983	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		1 043 983	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	153 294 240	153 022 235
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		153 294 240	153 022 235
Sum anleggsmidler		154 338 223	153 022 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	618 976	
Fordringer			
Kundefordringer	3	12 460 165	
Andre kortsiktige fordringer		108 978	
Konsernfordringer	3, 3	20 667 760	
Sum fordringer		33 236 903	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	271 923	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 923	
Sum omløpsmidler		34 127 802	0
SUM EIENDELER		188 466 024	153 022 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 960 914	141 960 914
Sum innskutt egenkapital		152 960 914	152 960 914
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		838 953	
Sum opptjent egenkapital		-838 953	
Sum egenkapital	5	152 121 961	152 960 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	20 000 275	
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		20 000 275	
Sum langsiktig gjeld		20 000 275	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 081 158	
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter	6	2 228 691	
Kortsiktig konserngjeld	3	11 463 088	
Annen kortsiktig gjeld		570 852	61 322
Sum kortsiktig gjeld		16 343 789	61 322
Sum gjeld		36 344 064	61 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 466 024	153 022 235



Organisasjonsnr: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsregnskap 2024

Nyhavna Utvikling AS - konsernregnskap

Org.nr: 932 858 584





RESULTATREGNSKAP	Nyhavna Utvikling AS			Nyhavna Utvikling konsern		
	Note	2024	2023	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER						
Leieinntekt		-	-	1	8 495 849	6 602 652
Annen driftsinntekt		24 330 921	-		1 290 600	-
Sum driftsinntekter		24 330 921	-		9 786 449	6 602 652
DRIFTSKOSTNADER						
Avskrivninger	2	(43 600)	-	2	(83 200)	(30 600)
Varekostnad		-	-	2	(23 900)	-
Personalkostnad	3	(4 058 198)	-	3	(1 628 653)	(1 837 954)
Annen driftskostnad	3	(20 543 514)	-	3	(5 055 687)	(2 501 257)
Sum driftskostnader		(24 645 313)	-		(6 791 440)	(4 369 811)
DRIFTSRESULTAT		(314 392)	-		2 995 009	2 232 841
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Renteinntekter		67	-		122	4 001
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	4	1 441 719	-		(1)	-
Rentekostnader		(1 615 603)	-		(174 421)	(151 011)
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	(150 995)	-		-	-
Annen finanskostnad		(199 750)	-		(284 750)	(161 068)
Netto finansposter		(524 561)	-		(459 049)	(308 078)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(838 953)	-		2 535 960	1 924 763
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-	-	6	-	-
ÅRSRESULTAT		(838 953)	-		2 535 960	1 924 763
Opplysninger om avsetninger til:						
Overført til/fra annen egenkapital/overkurs		838 953	-		(2 535 960)	(1 924 762)
Sum disponert		838 953	-		(2 535 960)	(1 924 762)





EIENDELER	Nyhavna Utvikling AS			Nyhavna Utvikling konsern		
	Note	31.12.2024	31.12.2023	Note	31.12.2024	31.12.2023
ANLEGGSMIDLER						
Immaterielle eiendeler						
Utsatt skattefordel	6	-	-	6	-	-
Sum immaterielle eiendeler		-	-		-	-
Varige driftsmidler						
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	1 043 983	-	2, 7	1 043 983	-
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l	7	-	-	2, 7	-	89 424
Sum varige driftsmidler		1 043 983	-		1 043 983	89 424
Finansielle anleggsmidler						
Investeringer i datterselskap	5, 7	153 294 240	153 022 235		-	-
Sum finansielle anleggsmidler		153 294 240	153 022 235		-	-
Sum anleggsmidler		154 338 223	153 022 235		1 043 983	89 424
OMLØPSMIDLER						
Varelager	2, 7	618 976	-	2, 7	233 227 128	177 215 141
Fordringer						
Kundefordringer		12 460 165	-		5 645	1 230 708
Andre fordringer på foretak i samme konsern	4	20 667 760	-		-	-
Andre kortsiktige fordringer		108 978	-		1 398 189	49 715
Sum fordringer	7	33 236 903	-	7	1 403 834	1 280 423
Bank	7, 8	271 923	-	7, 8	272 043	419 902
Sum omløpsmidler		34 127 802	-		234 903 006	178 915 466
SUM EIENDELER		188 466 024	153 022 235		235 946 988	179 004 890





EGENKAPITAL OG GJELD	Nyhavna Utvikling AS			Nyhavna Utvikling konsern		
	Note	31.12.2024	31.12.2023	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
Aksjekapital	9	11 000 000	11 000 000	9	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 960 914	141 960 914		141 960 914	141 960 914
Annen innskutt egenkapital		-	-		(23 136)	-
Sum innskutt egenkapital		152 960 914	152 960 914		152 937 778	152 960 914
Opptjent egenkapital						
Annen egenkapital		(838 953)	-		5 416 116	2 880 156
Udekket tap		-	-		-	-
Sum opptjent egenkapital		(838 953)	-		5 416 116	2 880 156
Sum egenkapital	10	152 121 961	152 960 914	10	158 353 894	155 841 070
GJELD						
Avsetning for forpliktelses						
Utsatt skatt	6	-	-	6	-	-
Sum avsetning for forpliktelses		-	-		-	-
Annen langsiktig gjeld						
Konvertible lån		-	-		-	-
Obligasjonslån		-	-		-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	20 000 275	-	9	-	-
Annen langsiktig gjeld	9	-	-	9	954 702	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 000 275	-		954 702	1 000 000
Kortsiktig gjeld						
Gjeld til selskap i samme konsern		-	-		-	-
Leverandørgjeld		2 081 158	-		3 052 735	213 210
Betalbar skatt		-	-		-	-
Skyldig offentlige avgifter		2 286 900	-		2 411 446	663 069
Annen gjeld til foretak i samme konsern	4	11 463 088	-		-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	-	-	7, 9	70 632 579	20 000 000
Påløpte renter	7, 9	98 552	-	7, 9	98 552	9 945
Annen kortsiktig gjeld		414 090	61 322		443 080	1 277 596
Sum kortsiktig gjeld		16 343 789	61 322		76 638 392	22 163 820
Sum gjeld		36 344 064	61 322		77 593 094	23 163 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 466 024	153 022 236		235 946 988	179 004 890

Trondheim, 23.04.2025

Johan Arnt Vatnan, Styrets leder (elektronisk signert)
Kristin Eriksen, Styremedlem (elektronisk signert)
Per Arne Alstad, Styremedlem (elektronisk signert)
Erik Erlien, Daglig leder (elektronisk signert)

Siri Hunnes Blakstad, Nestleder (elektronisk signert)
Kjell Døvre Kalland, Styremedlem (elektronisk signert)
Trygve Berdal, Styremedlem (elektronisk signert)





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Nyhavna Utvikling AS		Nyhavna Utvikling konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skatt	(838 953)	-	2 535 960	1 924 762
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-	-	-
Betalbar skatt	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	194 595	-	83 200	30 600
Varekostnad	-	-	23 900	-
Nedskrivning av anleggsmidler	-	-	-	-
Endring i kundefordringer	(12 460 165)	-	1 225 063	(872 168)
Endring i leverandørgjeld	2 081 158	-	2 839 525	(3 745 764)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 629 243	-	(343 492)	602 371
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(8 394 122)	-	6 364 155	(2 060 199)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Investeringer i varige driftsmidler	(1 087 583)	-	(1 087 583)	(59 101)
Realisasjon av varige driftsmidler	-	-	-	-
Investeringer i datterselskaper	(272 005)	-	-	-
Investeringer i varelager	(769 971)	-	(56 011 987)	(13 778 354)
Endring i andre investeringer	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(2 129 559)	-	(57 099 570)	(13 837 455)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Nedbetaling/økning av gjeld	20 000 275	-	50 587 556	16 181 922
Endring konsernmellomværende	(9 204 672)	-	-	-
Mottatt utbytte	-	-	-	-
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Tilbakebetaling av innskutt kapital	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 795 603	-	50 587 556	16 181 922
Netto endring i likvider i året	271 923	-	(147 859)	284 268
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	-	-	419 902	135 634
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	271 923	-	272 043	419 902





Nyhavna Utvikling AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Konsernregnskapet inkluderer Nyhavna Utvikling AS, Nyhavna Eiendom AS, Nyhavna Infrastruktur AS, Transittkaia Kvartal 1 AS, Transittkaia Kvartal 2 AS og Transittkaia Kvartal 3 AS. Konsernet ble etablert i 2023.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Transaksjoner med nærstående parter i Norge er gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsippert. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

Leieinntekter periodiseres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.





Nyhavna Utvikling AS

Noter 2024

Note 1 Leieinntekter

Konsernet leier ut næringsseiendom på Nyhavna i Trondheim.

Note 2 Leietakertilpasning og prosjektbeholdning

	Inventar	Leietakertilpasning	Prosjektbeholdning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	134 424	-	177 215 141	177 215 141
	-	1 701 414	55 422 057	57 123 470
Avgang	(134 424)	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	-	1 701 414	232 637 198	234 338 611
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	(73 200)	(67 500)	-	(67 500)
Avgang	73 200	-	-	-
Balansført verdi 31.12.	-	1 633 914	232 637 198	234 271 111
Årets avskrivning/varekostnad	39 600	67 500		
Økonomisk levetid	0-5 år	4-10 år		

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Nyhavna Utvikling AS 2 024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2 023
Lønninger	2 853 388	-	4 540 388	2 838 750
Arbeidsgiveravgift	534 690	-	783 708	571 975
Pensjonskostnader	193 011	-	326 243	254 972
Andre ytelser	33 001	-	65 047	76 442
Styregodtgjørelse	444 108	-	444 108	374 000
Lønnsperiodisering	-	-	(508 000)	(92 000)
Lønn overført prosjekter *)	-	-	(4 022 840)	(2 186 186)
Sum	4 058 198	-	1 628 653	1 837 953

Antall årsverk	2	2	2	2
----------------	---	---	---	---

*) En andel av lønnskostnadene relatert til prosjekter blir aktivert på konsernnivå.

Nyhavna konsern	Lønn	Styreonorar	Annen godtgjørelse	Sum
2024				
Daglig leder	1 762 529	-	16 983	1 779 512
Styret	-	444 108	-	444 108
2023				
Daglig leder	1 637 621	-	105 250	1 742 871
Styret	-	374 000	-	374 000

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	Nyhavna Utvikling AS 2024	Nyhavna konsern 2 024
Lovpålagt revisjon	36 593	148 948
Revisjon bistand	2 472	40 927
Sum	39 065	189 875

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Nyhavna Utvikling AS	Fordring 2024	Gjeld 2024	Fordring 2023	Gjeld 2023
Nyhavna Eiendom AS	-	48 356 731	-	-
Nyhavna Infrastruktur AS	-	916 386	-	-
Transittkaia Kvartal 1 AS	-	3 576 231	-	-
Transittkaia Kvartal 2 AS	-	3 162 652	-	-
Transittkaia Kvartal 3 AS	-	3 824 975	-	-
Sum	-	59 836 976	-	-

Fordringer- og gjeld renteberegnes iht. markedsbetingelser. Påløpte renter er inkludert i hovedstol 31.12.





Nyhavna Utvikling AS

Noter 2024

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Nyhavna konsern	Forretningskontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Nyhavna Eiendom AS	Trondheim	1	3 351 776	159 254 168	153 022 235
Nyhavna Infrastruktur AS	Trondheim	1	(32 018)	62 198	62 198
Transittkaia Kvartal 1 AS	Trondheim	1	(26 203)	68 013	68 013
Transittkaia Kvartal 2 AS	Trondheim	1	(23 488)	70 728	70 728
Transittkaia Kvartal 3 AS	Trondheim	1	(23 150)	71 066	71 066
Sum					153 294 240

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Nyhavna Utvikling AS 2024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2023
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-	-	-
Sum skattekostnad	-	-	-	-

Beregning av årets skattegrunnlag:	Nyhavna Utvikling AS 2 024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2 023
Resultat før skattekostnad	(838 953)	-	2 535 960	1 924 762
Permanente forskjeller	227 563	-	208 548	13 745
Emisjons- og stiftelseskostnader	-	(61 322)	-	-
Regnskapsmessig nedskrivning aksjer	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	(1 941 054)	(521 924)
Benyttet fremførbart skattemessig underskudd	-	-	(1 576 457)	(1 416 584)
Årets skattegrunnlag	(611 390)	(61 322)	(773 004)	(2)

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Nyhavna Utvikling AS 2 024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2 023
Anleggsmidler	-	-	-	7 336
Varebeholdning	-	-	(2 105 323 275)	(2 107 637 415)
Avsetninger	-	-	(365 750)	-
Underskudd til fremføring	(672 711)	(61 321)	(5 613 246)	(6 227 384)
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	672 711	61 321	2 111 302 271	2 113 857 463
Sum	-	-	-	-

Utsatt skatt / skattefordel	-	-	-	-
Bokført utsatt skattefordel/utsatt skatt	-	-	-	-

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	Nyhavna Utvikling AS 2024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2023
Lån til foretak i samme konsern	-	-	-	-
Andre langsiktige fordringer	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

Garantforpliktelser, pantstillelser og lign. sikret ved pant:	Nyhavna Utvikling AS 2024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2023
Gjeld til kredittinstitusjoner *)	20 000 275	-	70 632 579	20 000 000
Påløpne renter	98 552	-	98 552	9 945
Sum	20 098 827	-	70 731 131	20 009 945

	2024	2023	2024	2023
Investeringer i datterselskap	153 294 240	153 022 235	-	-
Varebeholdning	618 976	-	233 227 128	177 215 141
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 043 983	-	1 043 983	-
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l	-	-	-	89 424
Bankinnskudd	271 923	-	272 043	419 902
Fordringer	33 236 903	-	1 403 834	1 280 423
Sum	188 466 024	153 022 235	235 946 988	179 004 890

Eiendommene i de underliggende selskapene er stilt som sikkerhet for lånet i morskapet.





Nyhavna Utvikling AS

Noter 2024

Note 8 Bankinnskudd

	Nyhavna Utvikling AS 2024	Nyhavna Utvikling AS 2023	Nyhavna konsern 2024	Nyhavna konsern 2023
Bundne skattetrekksmidler	271 923	-	272 043	140 554
Øvrige bankinnskudd og kontanter	(11 463 363)	-	(50 632 304)	279 348
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	(11 191 440)	-	(50 360 261)	419 902
Ubenyttet kassekreditt	48 808 560	-	9 639 739	40 419 902

Konsernet har en kassekreditt i Danske Bank som benyttes til prosjektutvikling. Kassekreditten er på kr 60 mill per 31.12.
Konsernet har også et lån på kr 20 mill i Danske Bank.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr. 11 000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 1 100.

Oversikt over aksjonærene pr 31.12:	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Trondheim Kommune (A-aksjer)	6 700	67 %	67 %
Trondheim Havn IKS (B-aksjer)	3 300	33 %	33 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Note 10 Egenkapital

Nyhavna konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	11 000 000	141 960 914		2 880 156	155 841 070
Stiftelseskostnader			(23 136)		(23 136)
Årets resultat				2 535 960	2 535 960
Egenkapital pr 31.12	11 000 000	141 960 914	(23 136)	5 416 116	158 353 895

Nyhavna Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01	11 000 000	141 960 914			152 960 914
Årets resultat				(838 953)	(838 953)
Egenkapital pr 31.12	11 000 000	141 960 914	-	(838 953)	152 121 961





ÅRSBERETNING 2024 NYHAVNA UTVIKLING AS

Denne årsberetningen er avgitt av styret i Nyhavna Utvikling AS. Selskapet er etter Regnskapsloven ikke forpliktet til å avgi årsberetning, men styret har likevel valgt å utarbeide en tilpasset årsberetning for 2024.

Aksjene i Nyhavna Utvikling AS er eiet 67% av Trondheim kommune og 33% av Trondheim Havn IKS. Selskapet ble stiftet 01.12.2023 etter en reorganisering der det ble etablert en konsernstruktur. Selskapet er etablert for å forvalte og drive en gradvis utvikling og utbygging av de eiendommer selskapet eier på Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune.

Selskapet er morselskap i en konsernstruktur. Det største datterselskapet i denne konsernstrukturen er Nyhavna Eiendom AS som per 31.12.2024 er hjemmelshaver for samtlige eiendommer konsernet eier. Nyhavna Eiendom AS ble stiftet 15.03.2021.

Selskapets dominerende prosjekt har i 2024 vært å ferdigstille en detaljreguleringsplan for offentlig behandling for et område på Nyhavna kalt Transittkaia. Planforslaget ble levert til Trondheim kommune 15.11.2024.

I tillegg til dette har selskapet utviklet et forprosjekt for rehabilitering av eiendommen Strandveien 100. Per 31.12.2024 er et sendt ut en invitasjon til prekvalifisering av entreprenører til utførelse av rehabiliteringen av denne eiendommen. Gjennomføring av byggeprosjektet er planlagt startet i 2025.

I tillegg til disse to utviklingsprosjektene forvalter og drifter de ansatte i Nyhavna Utvikling AS den eksisterende eiendomsporteføljen selskapet eier i datterselskapet Nyhavna Eiendom AS. Utover dette driver selskapet forberedende aktiviteter for videre utvikling av eiendommer og delområder og en betydelig interessenthåndtering.

Resultatutvikling 2024

Nyhavna Utvikling AS hadde i 2024 inntekter på kroner 24 330 921. Selskapets inntekter er i all hovedsak inntekter fra fakturering av prosjektarbeid utført og/eller innkjøpt av Nyhavna Utvikling til datterselskaper.

Samlede driftskostnader ble på kroner 24 645 313. Selskapets driftskostnader består i all hovedsak av kostnader innkjøpt for regulering, utvikling, juridisk bistand, lønn og husleie og andre driftskostnader. Årsresultatet ble kroner -687 958.

Datterselskapet Nyhavna Eiendom AS hadde i 2024 (2023 i parentes) inntekter på kroner 8 647 785 (6 602 652). Dette er inntekter fra utleie og drift av fast eiendom. Samlede driftskostnader ble kroner 5 210 512 (4 369 811). Driftskostnadene består av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene. I 2024 har det vært gjort utbedrende tiltak på flere bygg som er vernet for å sørge for tilfredsstillende brannsikring. Selskapet har inngått en avtale med Newsec for økonomisk, administrativ og teknisk forvaltning av eiendommene. Årsresultatet ble kroner 3 351 776 (1 924 762).

Konsernet samlet hadde i 2024 samlede inntekter på kroner 9 786 449 (6 602 652) og driftskostnader på kroner 6 791 440 (4 369 811). Årsresultatet ble kroner 2 535 960 (1 924 763). Årsresultatet overføres i sin helhet til annen egenkapital.





Balanse

Konsernets balanse består i hovedsak av en eiendomsportefølje under utvikling med en bokført verdi på kroner 233 227 128 (177 215 141). Konsernet har i 2024 aktivert prosjektkostnader samlet for kroner 57 123 470. Prosjektkostnader aktiveres som omløpsmidler inntil de realiseres som byggeprosjekter.

Aktiverte prosjektkostnader er i all hovedsak kostnader for regulering, teknisk utredninger, plan- og arkitektprosesser, lønnskostnader, støtteprosesser (juridiske vurderinger) og finansieringskostnader i tilknytning til dette. I alle hovedsak er dette prosjektkostnader knyttet til planarbeidet for Transittkaia og Strandveien 100, samt infrastrukturplanlegging. Se note 2 for utfyllende informasjon.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble kroner 6 634 430 (- 2 060 199). Selskapets investeringer i egne eiendomsutviklingsprosjekter var kroner 57 099 570 (13 837 455). Ved utgangen hadde selskapet opptrukket lån og trekkrettigheter på kroner 50 360 361.

Likviditet og finansiering

Selskapet og konsernet er ved etablering ikke satt opp med kontantbidrag fra eierne, og er heller ikke satt opp med garantier eller lån fra eierne.

Inntektene fra utleie av fast eiendom dekker ikke det samlede likviditetsbehovet selskapet har for å drive plan- og utviklingsprosesser, og selskapet hovedfinansieringskilde er derfor lån mot sikkerhet i fast eiendom for å finansiere aktiviteten i selskapet. Finansieringen skjer på alminnelige kommersielle vilkår pt. i Danske Bank. Per dato er samtlige eiendommer som selskapet i dag eier stilt som sikkerhet for låneopptak, det vil si eiendommer i Transittgata, Strandveien, Skippergata og Ormen Langes vei.

På sikt skal selskapets virksomhet og kapitalbehov dekkes av salg og forvaltning/drift av utviklet eiendom og eiendomsrelaterte tjenester på Nyhavna. Styret anslår at dette tidligst vil kunne skje fra 2028/2029. Dette forutsetter at de reguleringsplanene som selskapet har sendt til offentlig behandling og godkjenning blir vedtatt av Trondheim kommune. I tillegg må de vedtatte reguleringsplanene være av en slik karakter at en utbygging av dem kan realiseres på en bærekraftig måte.

Selskapet har etablert en konsernkontoordning der Nyhavna Utvikling AS er konsernets motpart med banken. Konsernets gjeld til bank var per 31.12.2024 kroner 70 632 579 (20 000 000).

Selskapets strategi er å helt eller delvis selge og/eller leie ut ferdig utviklet eiendom.

Ansatte og organisasjon

Selskapet har i 2024 ansatt ny daglig leder og markeds- og kommunikasjonsleder. Begge har tiltrådt i løpet av 2024. Selskapet hadde per 31.12.2024 dermed 3 faste ansatte. 2 av de ansatte i selskapet er kvinner.

Selskapet planlegger for ytterligere oppbemanning i årene som kommer tilpasset progresjonen i planprosesser.

Miljø





Selskapet utarbeider ikke en egen klima- eller miljørapport. Omfanget av virksomheten i selskapet og selskapets størrelse for øvrig er for liten til at dette anses vesentlig å rapportere for 2024. Når selskapet starter utbygging av prosjekter vil dette derimot være relevant.

Nyhavna er vedtatt å være et nullutslippsområde. Dette måles over en periode på 50 år. Når utbyggingen av første byggeprosjekt starter (antatt i 2025) vil denne målingen starte. Selskapet jobber med å etablere rapportering for dette.

Selskapet har i 2024 prioritert å forhandle om avtaler med Statkraft Varme om leveranse av varme- og kjøleenergi. Avtalen blir signert i 2025.

Selskapet har også forhandlet med øvrige grunneiere om etableringen av en miljøsam arbeidsavtale med de andre grunneierne på Nyhavna. Her har også Trondheim kommune deltatt. Denne avtalen anslår selskapet blir signert av de fleste grunneierne på Nyhavna i 2025. Som del av denne avtalen etableres Nyhavna Miljøforum og det etableres et felles miljøledelsessystem for hele Nyhavna-prosjektet. Selskapet har i 2024 også leid inn en energi og bærekraftsrådgiver for å støtte selskapets arbeid med vurderinger av disse temaene i planarbeidet med Transittkaia og Nyhavnprosjektet for øvrig.

Selskapsledelse og foretaksstyring

Nyhavna Utvikling AS er stiftet med 10 000 aksjer, hvor 6700 aksjer er A-aksjer eid av Trondheim kommune og 3300 aksjer er B-aksjer eid av Trondheim Havn IKS. For aksjeklassene gjelder særlige regler om rett til utbytte og andre utdelinger, valg av styremedlemmer, samt flertallskrav ved enkelte beslutninger i generalforsamling og styret. For øvrig gir A og B-aksjene like rettigheter i selskapet.

Generalforsamlingen har inngått en aksjonæravtale som regulerer ulike sider av aksjeeierskapet og eiernes lojalitetsplikt til formålet bak etableringen av selskapet. Generalforsamlingen har også vedtatt en styreinstruks for selskapets styre.

Eierne har vedtatt en eierstrategi for selskapet, og som er forankret som vedtak i eiernes øverste bestemmende organer (hhv. Trondheim Bystyre og representantskapet i Trondheim Havn IKS). Dette er et offentlig dokument.

Eierstrategiens formål er å balansere kravene til prosjektets mål for lønnsomhet og bærekraft. Eierstrategien er en tydeliggjøring av eiernes forventninger til selskapets utvikling. Rammene for eierstrategiens bærekraftsmål er det gjeldende offentlige planverket for Nyhavna (KPA og KDP), samt Kvalitetsprogrammet med underprogrammer. I tillegg treffes eierstrategien av andre offentlige instansers planverk som berører Nyhavna som f.eks. planlegging og etablering av offentlig infrastruktur for mobilitet og trafikk m.v.

Styret i selskapet er oppnevnt av generalforsamlingen og består av seks personer, hvor ett medlem velges fra A-aksjene og ett medlem fra B-aksjene. Begrunnelsen for dette er at noen selskapsbeslutninger krever tilslutning både fra styremedlemmet valgt av A-aksjene og fra B-aksjene.

I tillegg til ordinær generalforsamling, og minimum to ganger per år, avholdes dialogmøter mellom eierne og selskapet. I dialogmøtene orienteres det om status for selskapet utvikling og pågående prosesser som krever koordinering og avklaring vedrørende selskapets virksomhet. I disse møtene deltar et bredt utvalg av representanter for eierne.





Det er nedfelt i selskapets vedtekter at selskapet skal balansere Trondheim Havn IKS sitt behov for tilstrekkelig midler til forsvarlig havnedrift med behovet for å finansiere selskapets arbeid med å realisere bydelen på kort og lang sikt. Et godt samarbeid og en god dialog mellom selskapet og eierne generelt i det løpende operative arbeidet med å forvalte og utvikle Nyhavna er derfor helt avgjørende for at selskapet skal lykkes mht. måloppnåelse. Selskapet samarbeider derfor tett med både administrasjonen i Trondheim kommune og Trondheim Havn IKS om planer og prosesser for Nyhavna på ulike områder. Det er styrets vurdering at samarbeidet og dialogen med begge eierne representanter på ulike nivå i 2024 er godt.

Risiko

Selskapet har i 2024 fått utarbeidet en risikoanalyse av hele Nyhavna-prosjektet. Dette arbeidet er utført av rådgivningsselskapet PWC. Rapporten ble presentert på et eiermøte høsten 2024, og ble deretter oversendt eierne.

Rapporten peker på en rekke risikofaktorer for prosjektet, og der politisk og byråkratisk risiko i Trondheim kommune, forsinkelser i utbygging av infrastrukturbygging i offentlig regi som treffer Nyhavna og potensialet for innsigelser fra sektormyndigheter, er de risikofaktorene som i størst grad kan forsinke prosjektet vesentlig, påføre selskapet et økonomisk og omdømmemessig tap og/eller stanse prosjektet helt.

Etter styrets vurdering er selskapets aller største risiko per 31.12.2024 at planene for utbygging av ny metrobusstrase over Nyhavna ikke blir vedtatt og at traseen ikke blir bygget på mange år. Selskapet har adressert denne risikoen en rekke ganger overfor eierne av selskapet og overfor planmyndighetene både i Trondheim kommune og Trøndelag Fylkeskommune. Per 31.12.2024 vurderer styret at risikoen for at dette kan forsinke prosjektet er stor.

Konsekvensene av at byggingen av busstraseen blir vesentlig forsinket (mer enn 2-4 år) vil kunne innebære at alle plan- og utviklingsprosjekter på Nyhavna stanses. Dette vil medføre en betydelig risiko for tap for selskapet, og dermed for eierne og vil kunne påvirke selskapets evne fremover til å regulere og utvikle Nyhavna. I tillegg vil det påføre det næringslivet som innretter seg på å utvikle seg på Nyhavna tap, og omdømmet til både selskapet vil svekkes i betydelig grad.

Styret mener også at politisk uro rundt fremdriften til eller omkamper om de grunnleggende forutsetningene for Nyhavna-prosjektet er en betydelig risiko for prosjektet. Dette bidrar både til å svekke selskapets muligheter for å planlegge og gjennomføre prosjekter, og kan svekke det finansielle fundamentet for prosjektet, skader også prosjektets omdømme og dermed også lønnsomheten i prosjektet. I ytterste konsekvens medfører dette at prosjekter ikke kan gjennomføres.

Selskapet eier noe bygningsmasse og tilhørende leiekontrakter overdratt fra Trondheim Havn ved inngangen til 2024. Disse kontraktene er inngått på ulike tidspunkt og på ulike vilkår. Selskapet forvalter denne eiendomsmassen som i hovedsak består av kulturminner og industri- og lagerlokaler med noe kontor. Selskapet har i 2024 prioritert å komme ajour med HMS og internkontrolltiltak på disse eiendommene. Noe som både har omfattet kostnader til brannvernmessige tiltak og kontrollrutiner for oppfølging av bygg og leietakere. Dette har medført at kostnadene ved driften av eiendommene har økt i 2024.





Selskapet får ikke dekket kostnadene som følger med driften av de byggene som i særlig grad disponeres av leietakere innen kulturfeltet med hjemmel i dagens leiekontrakter. Selskapet vil arbeide med å endre disse leiekontraktene i dialog med de aktuelle leietakerne.

Fremtidsutsikter

Selskapet skal over en periode på ca. 20 år transformere Nyhavna i Trondheim fra industriområde og havn til en del av bysentrum i Trondheim med variert bolig- og næringsbebyggelse, legge til rette for infrastruktur for kultur og næringsliv og offentlige friområder og parker innenfor formålsbestemmelsene i kommunedelplanen for Nyhavna vedtatt i 2016.

Nyhavna vil være et unikt og attraktivt område å bo og jobbe i. Markedsundersøkelser selskapet har fått gjennomført underbygger dette.

Styret mener selskapet er godt rigget for denne transformasjonsprosessen og det er planer for en systematisk oppbygging av egen organisasjon for å kunne håndtere dette.

Styret anser per 31.12.2024 at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede og at selskapets likviditetssituasjon er akseptabel gitt selskapets virksomhet, finansielle kapasitet og planer for utvikling av eiendomsprosjekter. Styrets vurdering er at denne forutsetningen bygger på at Trondheim kommune vedtar de forslagene til reguleringsplaner selskapet fremsender til offentlig behandling innenfor en forsvarlig tidsramme og at planene som vedtas lar seg realisere mht. eiernes krav til lønnsomhet og bærekraft.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Trondheim, 23. april 2025

Johan Arnt Vatnan
Styrets leder

Siri H. Blakstad
Styrets nestleder

Per Arne Alstad
Styremedlem

Kjell Døvle Kalland
Styremedlem

Kristin Eriksen
Styremedlem

Trygve Berdal
Styremedlem

Erik Erlien





Daglig leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545283747

Dokument

Nyhavna Utvikling - Konsernregnskap 2024 oppdatert
10.04.25
Hoveddokument
15 sider
Initiert på 2025-04-27 20:30:16 CEST (+0200) av Erik
Erlie (EE)
Ferdigstilt den 2025-04-29 16:47:30 CEST (+0200)

Underskriverne

Erik Erlie (EE)
Nyhavna Utvikling
erik.erlie@nyhavna.no
+4795263928
Signert 2025-04-27 20:30:16 CEST (+0200)

Johan Arnt Vatnan (JAV)
Nyhavna Utvikling AS
johan.arnt@vatnan.no
+4792251113
Signert 2025-04-27 21:15:02 CEST (+0200)

Siri Blakstad (SB)
Nyhavna Utvikling AS
siri.blakstad@sintef.no
+4790845419
Signert 2025-04-28 10:11:56 CEST (+0200)

Trygve Berdal (TB)
Nyhavna Utvikling AS
trygve.berdal@remidt.no
Signert 2025-04-28 08:10:31 CEST (+0200)

Kjell Døvre Kalland (KDK)
Nyhavna Utvikling AS
kjell.kalland@haveiendom.no
Signert 2025-04-29 16:47:30 CEST (+0200)

Kristin Eriksen (KE)
Nyhavna Utvikling AS
kristin.eriksen@siva.no
Signert 2025-04-28 09:36:46 CEST (+0200)

Per Arne Alstad (PAA)
Nyhavna Utvikling AS
paa@touscene.com
Signert 2025-04-28 22:52:24 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Nyhavna Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyhavna Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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>

BDO AS

Arve Sunde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 07:30:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OQBWE-4JLLT-GABP2-AW06X-BJ7ZD-7V1XO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.