



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 116 269
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 1 AS
Forretningsadresse: c/o Nyhavna Øvre AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 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			
Inntekter			
Salgsinntekt		222 500 400	107 612 000
Sum inntekter		222 500 400	107 612 000
Kostnader			
Varekostnad		184 794 891	90 502 183
Annen driftskostnad	1, 2	19 324	
Sum kostnader		184 814 214	90 502 183
Driftsresultat		37 686 186	17 109 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 345	
Sum finansinntekter		5 345	
Netto finans		5 345	
Ordinært resultat før skattekostnad		37 691 531	17 109 817
Skattekostnad på ordinært resultat	3	8 292 136	3 764 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 399 395	13 345 657
Årsresultat		29 399 395	13 345 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 399 395	13 345 657
Totalresultat		29 399 395	13 345 657
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	47 000 000	
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	-4 254 948	13 345 657
Overføringer annen egenkapital	4	-13 345 657	
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		29 399 395	13 345 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	2 896 000	4 905 000
Sum varer		2 896 000	4 905 000
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuert inntekt	6, 9	329 677 000	107 612 000
Konsernfordringer	7	6 758 000	
Sum fordringer		336 435 000	107 612 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 579	
Sum omløpsmidler		339 415 579	112 517 000
SUM EIENDELER		339 415 579	112 517 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	13 188 514	13 188 514
Annen innskutt egenkapital	4	1 016 292	
Sum innskutt egenkapital		14 234 806	13 218 514
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		13 345 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital			13 345 657
Sum egenkapital		14 234 806	26 564 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	13 547 326	3 768 430
Sum avsetninger for forpliktelser		13 547 326	3 768 430
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		13 547 326	3 768 430
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	205 356 387	
Leverandørgjeld		1 615 222	25 940 867
Utbytte	4	47 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	7 372 054	32 751 846
Annen kortsiktig gjeld		50 289 785	23 491 687
Sum kortsiktig gjeld		311 633 448	82 184 399
Sum gjeld		325 180 774	85 952 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 415 579	112 517 000



Årsregnskap 2020

Øvre Nyhavna 1 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontanstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 269



Årsberetning 2020 for Øvre Nyhavna 1 AS

Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Nyhavna Øvre AS. Gjennom utfisjoneringsen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, bygge ut og selge boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Hovedtrekk

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 102 boliger. Det var salgsstart i april 2019 og byggestart desember samme år.

Prosjektet har vært svært populært og kun en leilighet er usolgt ved årsskiftet. Ferdigstilling er forventet våren 2021.

Arbeidsmiljø og likestilling

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.

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2019 og 2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

Selskapet er finansiert ved egenkapital, gjeld til konsernselskap og eksterne lån. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Det er kun 1 usolgt leilighet ved årsskiftet. Omsetningen overstiger byggelånsfinansiering i bank og totale prosjektkostnader slik at usolgte enheter representerer bidrag i prosjektet, og dermed eiers risiko.

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. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Omsetningen i 2020 ble MNOK 222,5 (MNOK 107,6) og resultat før skatt ble MNOK 37,7 (MNOK 17,1). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 14,2 (MNOK 26,6) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 4,2 % (23,6 %).

Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 27,8 (MNOK 30,3).

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2020 som tilfredsstillende.

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.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	29 399 395
Avsatt til utbytte	47 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	(4 254 948)
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>(13 345 657)</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>29 399 395</u>

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	18.10-31.12.2019
Salgsinntekt		222 500 400	107 612 000
Sum driftsinntekter		222 500 400	107 612 000
Varekostnad		184 794 891	90 502 183
Annen driftskostnad	1, 2	19 324	0
Sum driftskostnader		184 814 214	90 502 183
Driftsresultat		37 686 186	17 109 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 345	0
Resultat av finansposter		5 345	0
Ordinært resultat før skattekostnad		37 691 531	17 109 817
Skattekostnad på ordinært resultat	3	8 292 136	3 764 160
Årsresultat		29 399 395	13 345 657
Overføringer			
Avsatt til utbytte	4	47 000 000	0
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	-4 254 948	13 345 657
Overføringer annen egenkapital	4	-13 345 657	0
Sum overføringer		29 399 395	13 345 657



Balanse

Øvre Nyhavna 1 AS

Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	2 896 000	4 905 000
Sum varer		<u>2 896 000</u>	<u>4 905 000</u>
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuert inntekt	6, 9	329 677 000	107 612 000
Konsernfordringer	7	6 758 000	0
Sum fordringer		<u>336 435 000</u>	<u>107 612 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 579	0
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>84 579</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>339 415 579</u>	<u>112 517 000</u>
Sum eiendeler		<u>339 415 579</u>	<u>112 517 000</u>



Balanse

Øvre Nyhavna 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	13 188 514	13 188 514
Annen innskutt egenkapital	4	1 016 292	0
Sum innskutt egenkapital		14 234 806	13 218 514
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	13 345 657
Sum opptjent egenkapital		0	13 345 657
Sum egenkapital		14 234 806	26 564 171
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	13 547 326	3 768 430
Sum avsetning for forpliktelser		13 547 326	3 768 430
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	205 356 387	0
Leverandørgjeld		1 615 222	25 940 867
Utbytte	4	47 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	7 372 054	32 751 846
Annen kortsiktig gjeld		50 289 785	23 491 687
Sum kortsiktig gjeld		311 633 448	82 184 399
Sum gjeld		325 180 774	85 952 829
Sum egenkapital og gjeld		339 415 579	112 517 000

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 1 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		37 691 531	17 109 817
Endring i varelager		2 009 000	-4 905 000
Endring i kundefordringer		-222 065 000	-54 389 216
Endring i leverandørgjeld		-24 325 645	25 940 867
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-8 201 902	16 243 533
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-214 892 016	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		42 372 054	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-32 751 846	0
Netto endring i byggelån		205 356 387	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		214 976 595	0
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		84 579	0
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens		84 579	0



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. 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 tomtkostnad 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.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



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	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	15 000	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	15 000	0



Note 3 Skatt

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	37 691 531	17 109 817
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(44 274 860)	(17 110 000)
Mottatt konsernbidrag	6 758 000	0
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	174 671	(183)
Fradrag for fremførbart underskudd	174 671	0
Inntekt	0	(183)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	8 292 136	3 764 160
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8 292 136	3 764 160

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	9 778 896	3 768 430
Effekt av skatt på konsernbidrag	(1 486 760)	0
IB utsatt skatt v fisjon	0	(4 270)
Skattekostnad på ordinært resultat	8 292 136	3 764 160

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	61 504 493	0	17 110 000
Varelager	0	74 950	0	194 583
Fremførbart skattemessig underskudd	686	0	175 357	0
Sum	686	61 579 443	175 357	17 304 583
Netto midlertidige forskjeller	0	61 578 757	0	17 129 226
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	13 547 326	0	3 768 430
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	13 547 326	0	3 768 430

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	13 188 514	0	13 345 657	26 564 171
Årets resultat	0	0	0	29 399 395	29 399 395
Andre endringer;					
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	5 271 240	0	5 271 240
Avsatt til utbytte	0	0	(4 254 948)	(42 745 052)	(47 000 000)
Egenkapital pr 31.12	30 000	13 188 514	1 016 292	0	14 234 806



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, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	2 896 000	4 905 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	2 896 000	4 905 000

Note 6 Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 5 - Boligprosjekter.

Resultat	2020	2019
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	330 112 000	107 612 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	275 297 074	90 502 183
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	54 814 926	17 109 817
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	17 109 817	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	37 705 109	17 109 817

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	329 677 000	107 612 000
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	329 677 000	107 612 000

Note 7 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.



Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 1 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 356 387	0
Sum	205 356 387	0

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	2 896 000	0
Opptjent, ikke fakturert produksjon	329 677 000	0
Sum	332 573 000	0



Årsregnskap 2020 Øvre Nyhavna 1 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontanstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8JK-DD4XE-1ES10

Org.nr. : 924 116 269



Årsberetning 2020 for Øvre Nyhavna 1 AS

Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Nyhavna Øvre AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, bygge ut og selge boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Hovedtrekk

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 102 boliger. Det var salgsstart i april 2019 og byggestart desember samme år.

Prosjektet har vært svært populært og kun en leilighet er usolgt ved årsskiftet. Ferdigstillelse er forventet våren 2021.

Arbeidsmiljø og likestilling

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.

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2019 og 2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

Selskapet er finansiert ved egenkapital, gjeld til konsernselskap og eksterne lån. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Det er kun 1 usolgt leilighet ved årsskiftet. Omsetningen overstiger byggelånsfinansiering i bank og totale prosjektkostnader slik at usolgte enheter representerer bidrag i prosjektet, og dermed eiers risiko.

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. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Omsetningen i 2020 ble MNOK 222,5 (MNOK 107,6) og resultat før skatt ble MNOK 37,7 (MNOK 17,1). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 14,2 (MNOK 26,6) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 4,2 % (23,6 %).

Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 27,8 (MNOK 30,3).

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2020 som tilfredsstillende.

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.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	29 399 395
Avsatt til utbytte	47 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	(4 254 948)
Overført fra annen egenkapital	(13 345 657)
<u>Totalt disponert</u>	<u>29 399 395</u>

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	18.10-31.12.2019
Salgsinntekt		222 500 400	107 612 000
Sum driftsinntekter		222 500 400	107 612 000
Varekostnad		184 794 891	90 502 183
Annen driftskostnad	1, 2	19 324	0
Sum driftskostnader		184 814 214	90 502 183
Driftsresultat		37 686 186	17 109 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 345	0
Resultat av finansposter		5 345	0
Ordinært resultat før skattekostnad		37 691 531	17 109 817
Skattekostnad på ordinært resultat	3	8 292 136	3 764 160
Årsresultat		29 399 395	13 345 657
Overføringer			
Avsatt til utbytte	4	47 000 000	0
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	-4 254 948	13 345 657
Overføringer annen egenkapital	4	-13 345 657	0
Sum overføringer		29 399 395	13 345 657

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8J/K-DD4XE-1ES10



Balanse

Øvre Nyhavna 1 AS

Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 9	2 896 000	4 905 000
Sum varer		2 896 000	4 905 000
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuert inntekt	6, 9	329 677 000	107 612 000
Konsernfordringer	7	6 758 000	0
Sum fordringer		336 435 000	107 612 000
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 579	0
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		84 579	0
Sum omløpsmidler		339 415 579	112 517 000
Sum eiendeler		339 415 579	112 517 000

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8J/K-DD4XE-1ES10

**Balanse****Øvre Nyhavna 1 AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	30 000	30 000
Overkurs	4	13 188 514	13 188 514
Annen innskutt egenkapital	4	1 016 292	0
Sum innskutt egenkapital		14 234 806	13 218 514
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	13 345 657
Sum opptjent egenkapital		0	13 345 657
Sum egenkapital		14 234 806	26 564 171
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	13 547 326	3 768 430
Sum avsetning for forpliktelser		13 547 326	3 768 430
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	205 356 387	0
Leverandørgjeld		1 615 222	25 940 867
Utbytte	4	47 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	7 372 054	32 751 846
Annen kortsiktig gjeld		50 289 785	23 491 687
Sum kortsiktig gjeld		311 633 448	82 184 399
Sum gjeld		325 180 774	85 952 829
Sum egenkapital og gjeld		339 415 579	112 517 000

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8J/K-DD4XE-1ES10



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 1 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		37 691 531	17 109 817
Endring i varelager		2 009 000	-4 905 000
Endring i kundefordringer		-222 065 000	-54 389 216
Endring i leverandørgjeld		-24 325 645	25 940 867
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-8 201 902	16 243 533
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-214 892 016	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		42 372 054	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-32 751 846	0
Netto endring i byggelån		205 356 387	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		214 976 595	0
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		84 579	0
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens		84 579	0

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8J/K-DD4XE-1ES10



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. 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 ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

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

Fordringer

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

Skatt

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

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



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	2019
Lovpålagt revisjon ekskl mva	15 000	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	15 000	0



Note 3 Skatt

	2020	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	37 691 531	17 109 817
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(44 274 860)	(17 110 000)
Mottatt konsernbidrag	6 758 000	0
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	174 671	(183)
Fradrag for fremførbart underskudd	174 671	0
Inntekt	0	(183)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	8 292 136	3 764 160
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8 292 136	3 764 160

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	9 778 896	3 768 430
Effekt av skatt på konsernbidrag	(1 486 760)	0
IB utsatt skatt v fisjon	0	(4 270)
Skattekostnad på ordinært resultat	8 292 136	3 764 160

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	61 504 493	0	17 110 000
Varelager	0	74 950	0	194 583
Fremførbart skattemessig underskudd	686	0	175 357	0
Sum	686	61 579 443	175 357	17 304 583
Netto midlertidige forskjeller	0	61 578 757	0	17 129 226
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	13 547 326	0	3 768 430
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	13 547 326	0	3 768 430

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	13 188 514	0	13 345 657	26 564 171
Årets resultat	0	0	0	29 399 395	29 399 395
Andre endringer;					
Mottatt konsernbidrag (netto)	0	0	5 271 240	0	5 271 240
Avsatt til utbytte	0	0	(4 254 948)	(42 745 052)	(47 000 000)
Egenkapital pr 31.12	30 000	13 188 514	1 016 292	0	14 234 806

Penneo Dokumentnøkkel: 85AX4-MVEH4-YGF5K-P8J/K-DD4XE-1ES10



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, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	0
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	2 896 000	4 905 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	0
Sum	2 896 000	4 905 000

Note 6 Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 5 - Boligprosjekter.

Resultat	2020	2019
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	330 112 000	107 612 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	275 297 074	90 502 183
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	54 814 926	17 109 817
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	17 109 817	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	37 705 109	17 109 817

Balanse	2020	2019
Opptjent, ikke fakturert produksjon	329 677 000	107 612 000
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	0
Sum	329 677 000	107 612 000

Note 7 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.



Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 1 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 356 387	0
Sum	205 356 387	0

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	2 896 000	0
Opptjent, ikke fakturert produksjon	329 677 000	0
Sum	332 573 000	0



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 08:56:04Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.94.xxx.xxx

2021-03-24 11:02:16Z



Penneo DokumentID: 85AX4-MVEH4-YGFSK-PBJ7K-DD4XE-1ES10

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 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 1 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

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 1 AS



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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.