



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 545 493
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: REALSAMEIET ØVRE NYHAVNA 4 OG 5
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Smedsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	799 829	802 741
Sum inntekter		799 829	802 741
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-479 063	-431 903
Sum kostnader		-479 062	-431 903
Driftsresultat		320 767	370 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		22 581	9 460
Sum finanskostnader		0	-358
Netto finans		22 581	9 102
Resultat før skattekostnad		343 347	379 939
Årsresultat	7,10	343 347	379 939
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 347	379 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	8	60 569	50 955
Andre fordringer	8	2 281 871	477 951
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 162 257	207 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 504 698	736 051
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		3 504 698	736 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital	10	723 287	379 939
Sum egenkapital		723 287	379 939
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 421	92 818
Annen kortsiktig gjeld		2 656 790	263 293
Sum kortsiktig gjeld		2 781 211	356 111
Sum gjeld		2 781 211	356 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 504 498	736 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		509 400	504 750	509 400
Inntekter garasjer		280 284	200 787	293 000
Andre driftsinntekter	1	10 145	97 204	0
Sum driftsinntekter		799 829	802 741	802 400
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	0	0	-35 250
Styreonorar		0	0	-250 000
Forretningsførerhonorar		-15 495	-15 000	-16 162
Eksterne honorar	3	-11 119	0	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-52 386	-14 661	-2 910
Vaktmestertjenester		-95 777	-182 335	-150 500
Løpende vedlikehold	5	-110 511	-80 719	-150 000
Forsikring		-45 625	-61 863	-50 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-99 562	-65 763	0
Energi, felles		-35 404	0	-150 000
Andre driftsutgifter	6	-13 184	-11 562	-11 500
Sum driftskostnader		-479 062	-431 903	-826 522
DRIFTSRESULTAT		320 767	370 838	-24 122
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		22 581	9 460	5 000
Finanskostnader		0	-358	0
Netto finansposter		22 581	9 102	5 000
Resultat før skattekostnad		343 347	379 939	-19 122
Ordinært resultat etter skatt		343 347	379 939	-19 122
ÅRSRESULTAT	7, 10	343 347	379 939	-19 122
Disponering av totalresultat:		343 347	379 939	-19 122
Overført til annen egenkapital		343 347	379 939	0

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 657	2 690
Forskutterte kostnader MBU		2 198 748	441 533
Periodiserte kostnader		52 912	48 265
Andre fordringer	8	57 220	24 006
Mellomregning Klare Finans	8	3 350	3 153
Opptjente renter		22 553	9 259
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 162 257	207 145
Sum omløpsmidler		3 504 698	736 051
SUM EIENDELER		3 504 698	736 051

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	723 287	379 939
Sum egenkapital		723 287	379 939
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 421	92 818
Forskudd kunder		2 860	2 090
Forskutterte inntekter MBU		2 354 142	0
Påløpte kostnader		299 888	261 203
Annen kortsiktig gjeld		-100	0
Sum kortsiktig gjeld		2 781 211	356 111
Sum gjeld		2 781 211	356 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 504 498	736 051

Sted: _____, dato: _____

Christian Smedsrud
Leder

Pål Guldseth
Styremedlem

Tom Roger Olden
Styremedlem

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Foretakets virksomhet består i drift av realsameie i Trondheim kommune. Realsameiet drives fra 7041 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	82 000
Utleie av utstyr og areal	0	8 870
Viderefakturering	10 145	6 334
Sum andre inntekter	10 145	97 204

Viderefakturering gjelder Abra beslag og er viderefakturert til Øvre Nyhavna 4 og 5 A/S

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Samlet antall årsverk: 0		
Obligatorisk tjenstepensjon		
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.		

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Fakturerte tjenester	11 119	0
Sum eksterne honorarer	11 119	0

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Noter 2025

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	22 671	0
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 800
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	29 715	11 861
Sum drifts- og serviceavtaler	52 386	14 661

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	31 158	70 690
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 475	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	52 253	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 625	10 030
Sum vedlikehold	110 511	80 719

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Generalforsamling/årsmøte	4 125	0
Bankgebyrer	682	788
Andre gebyrer	8 377	10 774
Sum andre driftsutgifter	13 184	11 562

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	379 939	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	343 347	379 939
Årets endring i disponible midler	343 347	379 939
Disponible midler i periodens slutt	723 487	379 939
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	723 487	379 939

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 162 257	207 145
Sum bankinnskudd	1 162 257	207 145
Bankinnskudd og øremerkede		

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Noter 2025

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	379 939	0
Annen egenkapital 01.01	379 939	0
Årets resultat	343 347	379 939
Annen egenkapital 31.12	723 287	379 939
SUM EGENKAPITAL 31.12	723 287	379 939

Org.nr: 931 545 493 - 1339



Resultat og balanse med noter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

Styreleder	Christian Smedsrud (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Tom Roger Olden (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Pål Guldseth (sign.)	26.02.2026