



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Johan Arnt Vatnan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3		
Lønnskostnad	2	400 000	
Annen driftskostnad	2	1 724 182	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 124 182</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 124 182</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 445	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 445</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>24 445</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 099 737</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 099 737</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 099 737	
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 099 737</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektbeholdning	3	153 153 859	
Sum varer		153 153 859	
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		279 843	
Sum fordringer		279 843	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 027 122	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 027 122	
Sum omløpsmidler		158 460 825	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>158 460 825</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	11 000 000	
Overkurs	4	146 270 095	
Sum innskutt egenkapital		157 270 095	
Sum egenkapital	4	157 270 095	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		790 730	
Annen kortsiktig gjeld	2	400 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 190 730</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 190 730</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>158 460 825</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 475579

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Johan Arnt Vatnan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3		
Lønnskostnad	2	400 000	
Annen driftskostnad	2	1 724 182	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 124 182</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 124 182</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 445	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 445</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>24 445</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-2 099 737</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 099 737</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 099 737</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 099 737	
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 099 737</b>	



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Prosjektbeholdning	3	153 153 859	
Sum varer		153 153 859	

Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer

Sum fordringer		279 843	
----------------	--	---------	--

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 027 122	
--	--	-----------	--

Sum omløpsmidler		158 460 825	0
------------------	--	-------------	---

SUM EIENDELER		158 460 825	0
---------------	--	-------------	---

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	11 000 000	
Overkurs	4	146 270 095	
Sum innskutt egenkapital		157 270 095	

Sum egenkapital	4	157 270 095	0
-----------------	---	-------------	---

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		790 730	
Annen kortsiktig gjeld	2	400 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 190 730	

Sum gjeld		1 190 730	0
-----------	--	-----------	---

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 460 825	0
--------------------------	--	-------------	---





Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Stinet elektronisk/beskrivelsen av verifikatet/identifiseringsnummeret

Org.nr.: 926 918 141

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

# Årsregnskap 2021 Nyhavna Utvikling AS

Signert av  
- Våhnan, Johan Arnt  
- Kusslid, Knut Thomas  
- Mørte Kvidal  
- Kålland, Kjell Døve  
- Blakstad, Siri Hunes  
- Måvik, Liv



Blakstad, Siri Hunes  
SIGNERT: 05.04.2022  
bankID

Våhnan, Johan Arnt  
SIGNERT: 04.04.2022  
bankID

Kusslid, Knut Thomas  
SIGNERT: 31.03.2022  
bankID

Måvik, Liv  
SIGNERT: 28.03.2022  
bankID

Kålland, Kjell Døve  
SIGNERT: 20.03.2022  
bankID



Drttsinntekter og drttskostnader		2021
Lønnskostnad	2	400 000
Annen drttskostnad	2	1 724 182
Sum drttskostnader		2 124 182
Drttsresultat		-2 124 182
Finansinntekter og finanskostnader		24 445
Annen renteiinntekt		24 445
Resultat av finansposter		24 445
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 099 737
Skattekostnad på ordinært resultat		0
Årsresultat	4	-2 099 737
Overføringer		2 099 737
Overført til udekket tap		2 099 737
Sum overføringer		-2 099 737

Resultatregnskap  
Nyhavna Utvikling AS



Sinnert elektronisk årsregnskap, se vedleggshäftet til RÅF-PMO for foretaksregistrasjonen

Side 3

Nyhavna Utvikling AS

2021	Note		2021
		Elendeler	
		Omløpsmidler	
		Varer	
		Prosjektbeholdning	
	3	Sum varer	153 153 859
		<b>Fordringer</b>	
		Andre kortsiktede fordringer	279 843
		Sum fordringer	279 843
		<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	
		Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 027 122
		Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	5 027 122
		Sum omløpsmidler	158 460 825
		Sum eiendeler	158 460 825

**Balanse**  
Nyhavna Utvikling AS





## Noter til regnskapet 2021

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

**Bruk av estimater**  
Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

**Salgsinntekter**  
Salg av varer inntekstføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensial mens kontroll defineres som beslutnings og råderett.

**Anleggskontrakter**  
Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjekter. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntekstføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**  
Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktede gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.  
Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktede gjeld.  
Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

**Fordringer**  
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Skatt**  
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Stiftelse av selskapet

Alle deltakerkommuner i Trondheim Havn IKS overførte i januar 2021 sine ideelle eierandeler til aktuelle eiendommer i Nyhavna og Vestre Kanallhavn i Trondheim kommune til Nyhavna Utvikling IKS. Deltakerkommunene overførte deretter som tingsinskudd til Nyhavna Utvikling AS sine ideelle eierandeler til aktuelle eiendommer i Nyhavna og Vestre Kanallhavn i Trondheim kommune. Omorganiseringen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at Nyhavna Utvikling AS viderefører

Nyhavna Utvikling AS



	Pr 31.12.2021	Pr 31.12.2020
Stiftelse	10 000 000	10 000 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	9 000 000
Stiftelseskosnader	-2 263 333	-2 099 737
Årets resultat	-2 099 737	-2 099 737
<b>Sum egenkapital</b>	<b>151 633 165</b>	<b>151 633 165</b>
Sum	157 270 095	146 270 095

Omorganiseringen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at Nyhavna Utvikling AS viderefører regnskapsførte verdier av eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ved omorganiseringen overtas fra Nyhavna Utvikling IKS.

#### Note 4 Egenkapital

2021	2020
152 688 465	152 688 465
1 055 300	1 055 300
11 845 063	11 845 063
72 640 000	72 640 000
67 148 102	67 148 102
2021	2020

#### Note 3 Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning  
Tomter og grunn (overført ved stiftelse)  
Bygninger, kai og anlegg (overført ved stiftelse)  
Prosjektutviklingskosnader (overført ved stiftelse)  
Prosjektutviklingskosnader tilført 2021

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån og sikkerhetsstillelser

De har ikke hatt ansatte i 2021  
Det er avsatt kr 400 000 for deknning av styrehonorar 2021

regnskapsførte verdier av eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ved omorganiseringen overtas fra Nyhavna Utvikling IKS.

## Noter til regnskapet 2021



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nyhavna Utvikling AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhavna Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### 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 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 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 regnskapsskikk 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>

Trondheim, 10. mai 2022  
BDO AS

*Gunhild Kveine*

Gunhild Kveine  
statsautorisert revisor