



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Steinar Nordrum  
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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-1 209	
Annen driftskostnad	1, 2	173 147	19 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>171 938</b>	<b>19 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-171 938</b>	<b>-19 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			5 779
Annen finansinntekt			1 400
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 179</b>
Annen finanskostnad			395 088
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>395 088</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-387 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 938</b>	<b>-407 667</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-37 826	-97 441
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-134 112	-310 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 8	139 606 997	159 372 997
<b>Sum varer</b>		<b>139 606 997</b>	<b>159 372 997</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 865	29 831 595
Andre kortsiktige fordringer		47 247 377	
Konsernfordringer	6	3 942 959	74 820 294
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 186 471</b>	<b>104 651 889</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	10 000 000	56 521
Overkurs	4	43 651 035	2 953 785
Annen innskutt egenkapital	4	6 913 801	4 290 863
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>7 301 169</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4		318 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-318 459</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>6 982 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 682 253	1 110 481
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 682 253</b>	<b>1 110 481</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 682 253</b>	<b>1 110 481</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	118 991 267	188 991 267
Leverandørgjeld		3 866 349	1 529 789
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	5 688 763	65 326 417
Annen kortsiktig gjeld			84 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 546 379</b>	<b>255 931 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 228 632</b>	<b>257 042 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 274652

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA ØVRE AS  
Forretningsadresse: 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Nordrum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap 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, 09.06.2021

---

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: 919 632 933  
NYHAVNA ØVRE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-1 209	
Annen driftskostnad	1, 2	173 147	19 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>171 938</b>	<b>19 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-171 938</b>	<b>-19 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			5 779
Annen finansinntekt			1 400
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 179</b>
Annen finanskostnad			395 088
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>395 088</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-387 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 938</b>	<b>-407 667</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-37 826	-97 441
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-134 112	-310 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
NYHAVNA ØVRE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Boligprosjekter 5, 8 139 606 997 159 372 997

Sum varer 139 606 997 159 372 997

##### Fordringer

Kundefordringer -3 865 29 831 595

Andre kortsiktige

fordringer 47 247 377

Konsernfordringer 6 3 942 959 74 820 294

Sum fordringer 51 186 471 104 651 889

Sum omløpsmidler 190 793 468 264 024 885

SUM EIENDELER 190 793 468 264 024 885

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 10 000 000 56 521

Overkurs 4 43 651 035 2 953 785

Annen innskutt egenkapital 4 6 913 801 4 290 863

Sum innskutt egenkapital 60 564 836 7 301 169

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 4 318 459

Sum opptjent egenkapital -318 459

Sum egenkapital 60 564 836 6 982 710

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 1 682 253 1 110 481

Sum avsetninger for

forpliktelse 1 682 253 1 110 481

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 1 682 253 1 110 481



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	118 991 267	188 991 267
Leverandørgjeld		3 866 349	1 529 789
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	5 688 763	65 326 417
Annen kortsiktig gjeld			84 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 546 379</b>	<b>255 931 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 228 632</b>	<b>257 042 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
NYHAVNA ØVRE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	200.00	50000.00	10000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Heimdal Gruppen AS	200.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	200.00	100.00%

Note

1

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Årsregnskap 2020 Nyhavna Øvre AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 632 933



## Resultatregnskap

### Nyhavna Øvre AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		-1 209	0
Annen driftskostnad	1, 2	173 147	19 758
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>171 938</b>	<b>19 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-171 938</b>	<b>-19 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	5 779
Annen finansinntekt		0	1 400
Annen finanskostnad		0	395 088
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-387 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 938</b>	<b>-407 667</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-37 826	-97 441
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	134 112	310 226
<b>Sum overføringer</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>



**Balanse**  
Nyhavna Øvre AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 8	139 606 997	159 372 997
<b>Sum varer</b>		<u>139 606 997</u>	<u>159 372 997</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 865	29 831 595
Andre kortsiktige fordringer		47 247 377	0
Konsernfordringer	6	3 942 959	74 820 294
<b>Sum fordringer</b>		<u>51 186 471</u>	<u>104 651 889</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>190 793 468</u>	<u>264 024 885</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>190 793 468</u>	<u>264 024 885</u>



**Balanse**  
Nyhavna Øvre AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	10 000 000	56 521
Overkurs	4	43 651 035	2 953 785
Annen innskutt egenkapital	4	6 913 801	4 290 863
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>7 301 169</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4	0	-318 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-318 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>6 982 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	1 682 253	1 110 481
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 682 253</b>	<b>1 110 481</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	118 991 267	188 991 267
Leverandørgjeld		3 866 349	1 529 789
Kortsiktig konserngjeld	6	5 688 763	65 326 417
Annen kortsiktig gjeld		0	84 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 546 379</b>	<b>255 931 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 228 632</b>	<b>257 042 175</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>

Trondheim, 24.03.2021  
Styret i Nyhavna Øvre AS

Steinar Nordrum  
styreleder

Steinar Munkhaugen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 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.

### Fisjon

Nyhavna Øvre AS var våren 2020 overdragende selskap i skattefri fisjon til Øvre Nyhavna 3 AS. De regnskapsmessige effekter av fisjonen fremgår av note 4 - Egenkapital.



## 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	17 900	17 500
Andre tjenester ekskl mva	119 100	0
<b>Sum</b>	<b>137 000</b>	<b>17 500</b>



## Note 3 Skatt

	2020	2019
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	(171 938)	(407 667)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(3 771 021)	(4 604 244)
Mottatt konsernbidrag	3 942 959	5 501 107
<b>Inntekt før fradrag for fremført underskudd</b>	<b>0</b>	<b>489 196</b>
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	(489 196)
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	(37 826)	(97 441)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>(37 826)</b>	<b>(97 441)</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	571 772	1 112 803
Andel IB utsatt skatt ovf til OT ifm fisjon	257 853	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(867 451)	(1 210 244)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>(37 826)</b>	<b>(97 441)</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varelager	0	7 646 603	0	5 047 643
Sum	0	7 646 603	0	5 047 643
Netto midlertidige forskjeller	0	7 646 603	0	5 047 643
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	1 682 253	0	1 110 481
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1 682 253</b>	<b>0</b>	<b>1 110 481</b>



## Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	56 521	2 953 785	4 290 863	(318 459)	6 982 710
Årets resultat	-	-	-	(134 112)	(134 112)
Andre endringer:					
Kap.forhøyelse (26.3.20)	11 247 679	8 690 988	-	-	19 938 667
Fisjon til ØNY 3 AS	(2 624 600)	(1 673 338)	-	-	(4 297 938)
Kap.forhøyelse (30.9.20)	1 320 400	33 679 600	-	-	35 000 000
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	3 075 508	-	3 075 508
Netter udekket tap	-	-	(452 571)	452 571	-
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>10 000 000</b>	<b>43 651 035</b>	<b>6 913 801</b>	<b>-</b>	<b>60 564 836</b>

## 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.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	139 606 997	159 372 997
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	-	-
Aktiverte kostnader usolgte boliger	-	-
<b>Sum</b>	<b>139 606 997</b>	<b>159 372 997</b>

## Note 6 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld i konsernkontoordning.

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 50.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Gruppen AS	Trondheim	200	100 %

## Konsernregnskap

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



**Note 8 Pantstillelser og garantier**

<b>Pantesikret gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 991 267	188 991 267
<b>Sum</b>	<b>118 991 267</b>	<b>188 991 267</b>

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Boligprosjekter	139 606 997	159 372 997
<b>Sum</b>	<b>139 606 997</b>	<b>159 372 997</b>



# Årsregnskap 2020 Nyhavna Øvre AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: G7J2U-AQENE-4WSKI-ZXV5E-QYW12-NCXDZ

**Org.nr. : 919 632 933**



## Resultatregnskap

### Nyhavna Øvre AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		-1 209	0
Annen driftskostnad	1, 2	173 147	19 758
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>171 938</b>	<b>19 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-171 938</b>	<b>-19 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	5 779
Annen finansinntekt		0	1 400
Annen finanskostnad		0	395 088
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-387 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 938</b>	<b>-407 667</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-37 826	-97 441
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	134 112	310 226
<b>Sum overføringer</b>		<b>-134 112</b>	<b>-310 226</b>

Penneo Dokumentnøkkel: G7J2U-AGENE-4WSKI-ZXV5E-QYW12-NCXDZ



**Balanse**  
Nyhavna Øvre AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 8	139 606 997	159 372 997
<b>Sum varer</b>		<u>139 606 997</u>	<u>159 372 997</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 865	29 831 595
Andre kortsiktige fordringer		47 247 377	0
Konsernfordringer	6	3 942 959	74 820 294
<b>Sum fordringer</b>		<u>51 186 471</u>	<u>104 651 889</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>190 793 468</u>	<u>264 024 885</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>190 793 468</u>	<u>264 024 885</u>

Penneo Dokumentnøkkel: G7J2U-AQENE-4WSKI-ZXV5E-QYW1Z-NCXDZ



## Balanse

### Nyhavna Øvre AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	4, 7	10 000 000	56 521
Overkurs	4	43 651 035	2 953 785
Annen innskutt egenkapital	4	6 913 801	4 290 863
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>7 301 169</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Udekket tap	4	0	-318 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-318 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 564 836</b>	<b>6 982 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	3	1 682 253	1 110 481
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 682 253</b>	<b>1 110 481</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	118 991 267	188 991 267
Leverandørgjeld		3 866 349	1 529 789
Kortsiktig konserngjeld	6	5 688 763	65 326 417
Annen kortsiktig gjeld		0	84 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 546 379</b>	<b>255 931 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 228 632</b>	<b>257 042 175</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>190 793 468</b>	<b>264 024 885</b>

Trondheim, 24.03.2021  
Styret i Nyhavna Øvre AS

Steinar Nordrum  
styreleder

Steinar Munkhaugen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 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 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.

## Fisjon

Nyhavna Øvre AS var våren 2020 overdragende selskap i skattefri fisjon til Øvre Nyhavna 3 AS. De regnskapsmessige effekter av fisjonen fremgår av note 4 - Egenkapital.



## 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	17 900	17 500
Andre tjenester ekskl mva	119 100	0
<b>Sum</b>	<b>137 000</b>	<b>17 500</b>

Penneo Dokumentnøkkel: G7J2U-AGENE-4WSKI-ZXV5E-QYW1Z-NCXDZ



## Note 3 Skatt

	2020	2019
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	(171 938)	(407 667)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(3 771 021)	(4 604 244)
Mottatt konsernbidrag	3 942 959	5 501 107
<b>Inntekt før fradrag for fremført underskudd</b>	<b>0</b>	<b>489 196</b>
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	(489 196)
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	(37 826)	(97 441)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>(37 826)</b>	<b>(97 441)</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	571 772	1 112 803
Andel IB utsatt skatt ovf til OT ifm fisjon	257 853	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(867 451)	(1 210 244)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>(37 826)</b>	<b>(97 441)</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varelager	0	7 646 603	0	5 047 643
Sum	0	7 646 603	0	5 047 643
Netto midlertidige forskjeller	0	7 646 603	0	5 047 643
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	1 682 253	0	1 110 481
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1 682 253</b>	<b>0</b>	<b>1 110 481</b>



## Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	56 521	2 953 785	4 290 863	(318 459)	6 982 710
Årets resultat	-	-	-	(134 112)	(134 112)
Andre endringer:					
Kap.forhøyelse (26.3.20)	11 247 679	8 690 988	-	-	19 938 667
Fisjon til ØNY 3 AS	(2 624 600)	(1 673 338)	-	-	(4 297 938)
Kap.forhøyelse (30.9.20)	1 320 400	33 679 600	-	-	35 000 000
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	3 075 508	-	3 075 508
Netter udekket tap	-	-	(452 571)	452 571	-
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>10 000 000</b>	<b>43 651 035</b>	<b>6 913 801</b>	<b>-</b>	<b>60 564 836</b>

## 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.

	2020	2019
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	139 606 997	159 372 997
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	-	-
Aktiverte kostnader usolgte boliger	-	-
<b>Sum</b>	<b>139 606 997</b>	<b>159 372 997</b>

## Note 6 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld i konsernkontoordning.

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 50.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2020	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Gruppen AS	Trondheim	200	100 %

## Konsernregnskap

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



## Note 8 Pantstillelser og garantier

<b>Pantesikret gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 991 267	188 991 267
<b>Sum</b>	<b>118 991 267</b>	<b>188 991 267</b>

## **Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Boligprosjekter	139 606 997	159 372 997
<b>Sum</b>	<b>139 606 997</b>	<b>159 372 997</b>



# 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."

## Steinar Munkhaugen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-912660

IP: 188.113.xxx.xxx

2021-03-24 19:15:49Z



## Steinar Nordrum

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-448286

IP: 88.90.xxx.xxx

2021-03-24 21:19:40Z



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>

Penneo Dokumentnøkkel: G7J2U-AQENE-4WSKI-ZYVSE-QYW1Z-NCXDZ



Til generalforsamlingen i Nyhavna Øvre AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

---

#### *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.

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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nyhavna Øvre AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *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)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.