



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kobbes gate 2  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kristin Aatlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		8 495 849	6 500 000
Annen driftsinntekt		151 936	102 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 647 785</b>	<b>6 602 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	23 900	
Lønnskostnad	2	776 697	1 837 954
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	39 600	30 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 370 315	2 501 257
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 210 512</b>	<b>4 369 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 437 272</b>	<b>2 232 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	41	4 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41</b>	<b>4 001</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	6	538	151 011
Annen finanskostnad		85 000	161 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 538</b>	<b>312 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 497</b>	<b>-308 079</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
Skattekostnad på resultat	7		
<b>Årsresultat</b>	3	<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 351 776	1 924 762
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		89 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>		<b>89 424</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>89 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>1</b>	<b>212 845 696</b>	<b>177 215 141</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		111 598	1 230 708
Andre kortsiktige fordringer		1 238 922	49 715
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 350 520</b>	<b>1 280 423</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120	419 902
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>120</b>	<b>419 902</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>214 196 336</b>	<b>178 915 466</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	142 977 629
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 276 538	1 924 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 276 538</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>159 254 168</b>	<b>155 902 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	5	954 702	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			20 000 000
Leverandørgjeld	6	5 371 246	213 210
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		124 546	663 069
Kortsiktig konserngjeld	6	47 688 971	
Annen kortsiktig gjeld	6	802 703	1 226 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 987 466</b>	<b>22 102 498</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 942 168</b>	<b>23 102 498</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 570342

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kobbess gate 2  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kristin Aatlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		8 495 849	6 500 000
Annen driftsinntekt		151 936	102 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 647 785</b>	<b>6 602 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	23 900	
Lønnskostnad	2	776 697	1 837 954
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	39 600	30 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	4 370 315	2 501 257
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 210 512</b>	<b>4 369 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 437 272</b>	<b>2 232 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	41	4 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41</b>	<b>4 001</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	6	538	151 011
Annen finanskostnad		85 000	161 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 538</b>	<b>312 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 497</b>	<b>-308 079</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
Skattekostnad på resultat	7		
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 351 776	1 924 762



Sum overføringer og disponeringer	3	3 351 776	1 924 762
--------------------------------------	---	-----------	-----------



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		89 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>		<b>89 424</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>89 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>1</b>	<b>212 845 696</b>	<b>177 215 141</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		111 598	1 230 708
Andre kortsiktige fordringer		1 238 922	49 715
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 350 520</b>	<b>1 280 423</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		120	419 902
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>120</b>	<b>419 902</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>214 196 336</b>	<b>178 915 466</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	4	11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	142 977 629
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 276 538	1 924 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 276 538</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>159 254 168</b>	<b>155 902 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	5	954 702	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			20 000 000
Leverandørgjeld	6	5 371 246	213 210
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		124 546	663 069
Kortsiktig konserngjeld	6	47 688 971	
Annen kortsiktig gjeld	6	802 703	1 226 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 987 466</b>	<b>22 102 498</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 942 168</b>	<b>23 102 498</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Nyhavna Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhavna Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Arve Sunde  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L7KH5-YGKC-TQBZB-T1EY-JON7P-AMPLE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 07:19:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L7KH5-YGKJC-TQBZB-TT1EY-JON7P-NMPL

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024 Nyhavna Eiendom AS

Org.nr: 926 918 141

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 

---

Transaksjon 09222115557545519581



Signert EE, JAV, SB, KDK, TB, KE, PAA

---



## Resultatregnskap Nyhavna Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		8 495 849	6 500 000
Annen driftsinntekt		151 936	102 652
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 647 785</b>	<b>6 602 652</b>
Varekostnad	1	23 900	0
Lønnskostnad	2	776 697	1 837 954
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	39 600	30 600
Annen driftskostnad	2	4 370 315	2 501 257
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 210 512</b>	<b>4 369 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 437 272</b>	<b>2 232 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41	4 001
Annen rentekostnad		538	151 011
Annen finanskostnad		85 000	161 068
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-85 497</b>	<b>-308 079</b>
Resultat før skattekostnad		3 351 776	1 924 762
<b>Resultat</b>		<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 351 776	1 924 762
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>3 351 776</b>	<b>1 924 762</b>





**Balanse**  
**Nyhavna Eiendom AS**

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	0	89 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>89 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>89 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjektbeholdning	1	212 845 696	177 215 141
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		111 598	1 230 708
Andre kortsiktige fordringer		1 238 922	49 715
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 350 520</b>	<b>1 280 423</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120	419 902
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>214 196 336</b>	<b>178 915 466</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>





## Balanse Nyhavna Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	142 977 629
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 276 538	1 924 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 276 538</b>	<b>1 924 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>159 254 168</b>	<b>155 902 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	954 702	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	20 000 000
Leverandørgjeld	6	5 371 246	213 210
Skyldig offentlige avgifter		124 546	663 069
Konserngjeld	6	47 688 971	0
Annen kortsiktig gjeld	6	802 703	1 226 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 987 466</b>	<b>22 102 498</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 942 168</b>	<b>23 102 498</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>214 196 336</b>	<b>179 004 889</b>

Trondheim, 23.04.2025  
Styret i Nyhavna Eiendom AS

Johan Arnt Vatnan  
styreleder

Siri Hunnes Blakstad  
nestleder

Kjell Døvle Kalland  
styremedlem

Trygve Berdal  
styremedlem

Kristin Eriksen  
styremedlem

Per Arne Alstad  
styremedlem

Erik Eriksen  
daglig leder

Nyhavna Eiendom AS

Side 4





Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie fra næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig 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 virkelig verdi.

### Varer

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Nyhavna Eiendom AS

Side 5

Transaksjon 09222115557545519581



Signert EE, JAV, SB, KDK, TB, KE, PAA



Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

**Note 1 Omløpsmidler og prosjektbeholdning**

	Prosjektbeholdning	Leietaker-tilpasninger	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	177 215 141	0	134 424	177 349 565
Tilgang anleggsmidler	35 040 624	613 831	0	35 654 455
Avgang anleggsmidler	0	0	-134 424	-134 424
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>212 255 765</b>	<b>613 831</b>	<b>0</b>	<b>212 869 596</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2024		-23 900	-73 200	-97 100
Avgang anleggsmidler			73 200	73 200
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>212 255 765</b>	<b>589 931</b>	<b>0</b>	<b>212 845 696</b>
Årets avskrivning/varekostnad		23 900	39 600	63 500
Økonomisk levetid		10 år	0-5 år	
<b>Prosjektbeholdning</b>				<b>2024</b>
Tomter og grunn (overført ved stiftelse)				67 148 102
Bygninger, kai og anlegg (overført ved stiftelse)				72 640 000
Prosjektutviklingskostnader (overført ved stiftelse)				11 845 063
Prosjektutviklingskostnader tilført 2021				1 520 694
Prosjektutviklingskostnader tilført 2022				10 282 928
Prosjektutviklingskostnader tilført 2023				13 778 354
Prosjektutviklingskostnader tilført 2024				35 040 624
<b>Sum prosjektbeholdning</b>				<b>212 255 765</b>

Prosjektutviklingskostnadene tilført i 2024 knytter seg i all hovedsak til videre planarbeid på Nyhavna hvor hovedaktiviteten har vært forberedelse av oppstart med detaljregulering av Transittkaia, samt videre arbeid på Strandveien 100. Prosjektutviklingskostnadene vil fordeles på enkeltprosjekter og vil ha forskjellig levetid avhengig av hvilke delområder på Nyhavna de henføres til.





Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	1 687 000	2 838 750
Arbeidsgiveravgift	249 018	571 975
Pensjonskostnader	133 232	254 972
Andre ytelser	32 045	76 442
Styregodtgjørelse	0	374 000
Lønnsperiodisering	-508 000	-92 000
Lønn overført prosjekt	-816 598	-2 186 186
<b>Sum</b>	<b>776 697</b>	<b>1 837 954</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk. Ansatte ble overført til Nyhavna Utvikling AS fra 01.05.2024.

### Pensjonsforpliktelser

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

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	650 000	0
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	4 812	0
<b>Sum</b>	<b>654 812</b>	<b>0</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 61 906 inkl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 38 455 inkl. mva.

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	11 000 000	142 977 629	1 924 762	155 902 392
Årets resultat			3 351 776	3 351 776
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>11 000 000</b>	<b>142 977 629</b>	<b>5 276 538</b>	<b>159 254 168</b>

Nyhavna Eiendom AS

Side 7





Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

## Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nyhavna Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	1 100,0	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>11 000 000</b>

## Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Nyhavna Utvikling AS	10 000	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Note 5 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	954 702	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>954 702</b>	<b>1 000 000</b>

Øvrig langsiktig gjeld gjelder gjenværende fakturerte midler for prosjektstilling for kulturaktører, samt fakturert kompensasjon for brannalarmanlegg (periodisert over forventet leiekontraktstid).

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
<b>Gjeld nærstående</b>	
Leverandørgjeld konsern	4 485 709
Konsernkontoordning	27 688 971
Påløpte renter konsern	667 760
Annen kortsiktig gjeld konsern	20 000 000
<b>Sum</b>	<b>52 842 439</b>

Nyhavna Eiendom AS

Side 8





Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 351 776	1 924 762
Permanente forskjeller	4 121	13 745
Endring i midlertidige forskjeller	-1 779 440	-521 924
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 576 456	-1 416 584
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	7 336	7 336
Varebeholdning	-2 105 484 889	-2 107 637 415	-2 152 526
Avsetninger mv	-365 750	0	365 750
<b>Sum</b>	<b>-2 105 850 639</b>	<b>-2 107 630 080</b>	<b>-1 779 440</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 650 928	-6 227 384	-1 576 456
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 110 501 567	2 113 857 464	3 355 897
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545519581

### Dokument

#### Nyhavna Eiendom AS - årsregnskap 2024

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2025-04-29 17:01:45 CEST (+0200) av Erik Erlien (EE)

Ferdigstilt den 2025-05-05 17:39:48 CEST (+0200)

### Underskriverne

#### Erik Erlien (EE)

Nyhavna Utvikling

erik.erlien@nyhavna.no

+4795263928

Signert 2025-04-29 17:01:46 CEST (+0200)

#### Johan Arnt Vatnan (JAV)

Nyhavna Eiendom AS

johan.arnt@vatnan.no

Signert 2025-04-29 22:17:13 CEST (+0200)

#### Siri Blakstad (SB)

Nyhavna Eiendom AS

siri.blakstad@sintef.no

Signert 2025-05-05 17:39:48 CEST (+0200)

#### Kjell Døvlø Kalland (KDK)

Nyhavna Eiendom AS

kjell.kalland@haveiendom.no

Signert 2025-04-29 17:25:42 CEST (+0200)

#### Trygve Berdal (TB)

Nyhavna Eiendom AS

trygve.berdal@remidt.no

Signert 2025-04-29 17:25:11 CEST (+0200)

#### Kristin Eriksen (KE)

Nyhavna Eiendom AS

kristin.eriksen@siva.no

Signert 2025-04-29 19:44:34 CEST (+0200)

#### Per Arne Alstad (PAA)

Nyhavna Eiendom AS

paa@touscene.com

Signert 2025-04-30 08:09:22 CEST (+0200)

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

