



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Sum inntekter | | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 124 230 447 | 217 215 392 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 54 999 | 39 690 |
| Sum kostnader | | 124 285 446 | 217 255 081 |
| Driftsresultat | | 68 230 665 | 47 257 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 122 621 | |
| Sum finansinntekter | | 122 621 | |
| Netto finans | | 122 621 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Årsresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Totalresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 35 000 000 |
| Avgitt konsernbidrag | 6 | 78 000 000 | |
| Udekket tap | | | 5 909 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | 6 | -22 829 638 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 1 854 799 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | -1 854 799 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 53 315 563 | 36 860 708 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Boligprosjekter | 7, 8 | | 13 191 000 |
| Sum varer | | | 13 191 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 100 000 | |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 1, 8 | | 262 795 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 256 000 | |
| Konsernfordringer | 4 | 48 097 500 | 9 282 626 |
| Sum fordringer | | 49 453 500 | 272 077 626 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 69 723 427 | 14 238 221 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 69 723 427 | 14 238 221 |
| Sum omløpsmidler | | 119 176 927 | 299 506 847 |
| SUM EIENDELER | | 119 176 927 | 299 506 847 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 9 | 2 624 600 | 2 624 600 |
| Overkurs | 6 | 1 667 768 | 1 667 768 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 27 872 | 3 357 510 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 320 240 | 7 649 878 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | | 1 854 799 |
| Sum opptjent egenkapital | | | 1 854 799 |
| Sum egenkapital | | 4 320 240 | 9 504 677 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 11 598 216 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 11 598 216 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 11 598 216 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 171 032 969 |
| Leverandørgjeld | | 7 322 748 | 20 188 489 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 635 939 | |
| Utbytte | | | 35 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | 41 416 652 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 898 000 | 10 765 844 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 114 856 687 | 278 403 954 |
| Sum gjeld | | 114 856 687 | 290 002 170 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 119 176 927 | 299 506 847 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 640002

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.08.2023

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: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Sum inntekter | | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 124 230 447 | 217 215 392 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 54 999 | 39 690 |
| Sum kostnader | | 124 285 446 | 217 255 081 |
| Driftsresultat | | 68 230 665 | 47 257 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 122 621 | |
| Sum finansinntekter | | 122 621 | |
| Netto finans | | 122 621 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Årsresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Totalresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 35 000 000 |
| Avgitt konsernbidrag | 6 | 78 000 000 | |
| Udekket tap | | | 5 909 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | 6 | -22 829 638 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 1 854 799 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | -1 854 799 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 53 315 563 | 36 860 708 |



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekter 7, 8 13 191 000

Sum varer 13 191 000

Fordringer

Kundefordringer 100 000

Opptjent, ikke fakturert inntekt 1, 8 262 795 000

Andre kortsiktige fordringer 1 256 000

Konsernfordringer 4 48 097 500 9 282 626

Sum fordringer 49 453 500 272 077 626

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 69 723 427 14 238 221

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 69 723 427 14 238 221

Sum omløpsmidler 119 176 927 299 506 847

SUM EIENDELER 119 176 927 299 506 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 9 2 624 600 2 624 600

Overkurs 6 1 667 768 1 667 768

Annen innskutt egenkapital 6 27 872 3 357 510

Sum innskutt egenkapital 4 320 240 7 649 878

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 1 854 799

Sum opptjent egenkapital 1 854 799

Sum egenkapital 4 320 240 9 504 677



| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 11 598 216 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | | 11 598 216 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 11 598 216 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | | 171 032 969 |
| Leverandørgjeld | | 7 322 748 | 20 188 489 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 635 939 | |
| Utbytte | | | 35 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | 41 416 652 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 898 000 | 10 765 844 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 114 856 687 | 278 403 954 |
| Sum gjeld | | 114 856 687 | 290 002 170 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 119 176 927 | 299 506 847 |



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2022

Øvre Nyhavna 3 AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 255 947



Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 3 AS

Virksomhetens art

Øvre Nyhavna 3 AS ble stiftet den 24.04.2020 ved en fisjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut 4 blokker på området med til sammen 117 boliger. Det var salgsstart i august 2020, byggestart i januar 2021 og ferdigstilling og overlevering til kunder var i perioden mai til oktober 2022. Ved årsskiftet var alle leiligheter solgt og overlevert til kunder.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2021 og 2022 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital. Byggelån ble nedkvittert i forbindelse med overlevering av nest siste blokk i august 2022.

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 2022 var på MNOK 192,5 (264,5) og resultat før skatt ble MNOK 68,4 (47,3). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 4,3 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 3,6 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 3,6.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem 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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; heimdalbolig.no

Miljørapport

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.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Øvre Nyhavna 3 AS foreslås disponert på følgende måte:

| | |
|---|-------------------|
| Årsresultat | 53 315 563 |
| Avgitt konsernbidrag | 78 000 000 |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | (22 829 638) |
| Overført fra annen egenkapital | (1 854 799) |
| <u>Totalt disponert</u> | <u>53 315 563</u> |

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 1 695 640.

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Heidi Munkhaugen Selvaag
Styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Sum driftsinntekter | | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Varekostnad | 1 | 124 230 447 | 217 215 392 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 54 999 | 39 690 |
| Sum driftskostnader | | 124 285 446 | 217 255 081 |
| Driftsresultat | | 68 230 665 | 47 257 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 122 621 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 122 621 | 0 |
| Resultat før skattekostnad | | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Årsresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 35 000 000 |
| Avsatt konsernbidrag | 6 | 78 000 000 | 0 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | 6 | (22 829 638) | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 1 854 799 |
| Dekning av udekket tap | | 0 | 5 909 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | (1 854 799) | 0 |
| Sum overføringer | | 53 315 563 | 36 860 708 |



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Boligprosjekter | 7, 8 | 0 | 13 191 000 |
| Sum varer | | <u>0</u> | <u>13 191 000</u> |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 100 000 | 0 |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 1, 8 | 0 | 262 795 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 256 000 | 0 |
| Konsernfordringer | 4 | 48 097 500 | 9 282 626 |
| Sum fordringer | | <u>49 453 500</u> | <u>272 077 626</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 69 723 427 | 14 238 221 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | <u>69 723 427</u> | <u>14 238 221</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>119 176 927</u> | <u>299 506 847</u> |
| Sum eiendeler | | <u>119 176 927</u> | <u>299 506 847</u> |



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 9 | 2 624 600 | 2 624 600 |
| Overkurs | 6 | 1 667 768 | 1 667 768 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 27 872 | 3 357 510 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 320 240 | 7 649 878 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 0 | 1 854 799 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 1 854 799 |
| Sum egenkapital | | 4 320 240 | 9 504 677 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelse</i> | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 0 | 11 598 216 |
| Sum avsetning for forpliktelse | | 0 | 11 598 216 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 171 032 969 |
| Leverandørgjeld | | 7 322 748 | 20 188 489 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 635 939 | 0 |
| Utbytte | | 0 | 35 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | 41 416 652 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 898 000 | 10 765 844 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 114 856 687 | 278 403 954 |
| Sum gjeld | | 114 856 687 | 290 002 170 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 119 176 927 | 299 506 847 |

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Heidi Munkhaugen Selvaag
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 3 AS

| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Resultat før skattekostnad | | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Endring i varelager | | 13 191 000 | 42 582 000 |
| Endring i kundefordringer | | 261 439 000 | (262 795 000) |
| Endring i leverandørgjeld | | (12 865 741) | 10 698 033 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | (7 867 844) | 10 746 344 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 322 249 701 | (151 511 305) |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | | (23 246 874) | (5 350 126) |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | (23 246 874) | (5 350 126) |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 0 | 38 909 725 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | 0 | (40 356 430) |
| Netto endring i byggelån | | (212 449 621) | 171 032 969 |
| Utbetalinger av utbytte | | (35 000 000) | 0 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | | 3 932 500 | 372 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | (243 517 121) | 169 958 264 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 55 485 706 | 13 096 833 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnels | | 14 238 221 | 1 141 388 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 69 723 927 | 14 238 221 |



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).

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, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. 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 knyttet til solgte enheter. 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.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut tredje byggetrinn i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

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.

| Resultat | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Total utført produksjon på igangværende prosjekter | 457 029 000 | 264 512 400 |
| Påløpte kostnader på igangværende prosjekter | 341 447 000 | 217 215 392 |
| Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter | 115 582 000 | 47 297 008 |
| Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder | 47 298 000 | 0 |
| Årets estimerte fortjeneste i resultat | 68 284 000 | 47 297 008 |

| Balanse | | |
|-------------------------------------|----------|--------------------|
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 0 | 264 512 400 |
| Forskuddsfakturert produksjon | 0 | (1 717 400) |
| Sum | 0 | 262 795 000 |

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 3 Godtgjørelse til revisor

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon inkl mva | 52 787 | 39 379 |
| Sum | 52 787 | 39 379 |

Note 4 Nærstående parter

Konsernfordringer består av mottatt skattefritt konsernbidrag fra morselskapet N. Munkhaugen AS med kr 19 500 000. I tillegg inkluderer posten kortsiktig lån, også det til morselskapet.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet N. Munkhaugen AS.



Note 5 Skatt

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------|
| Spesifikasjon av skattegrunnlag | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 52 719 182 | (51 189 334) |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 3 932 5000 |
| Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd | 121 072 468 | 485 |
| Anvendt fremført underskudd | 19 | 485 |
| Inntekt før avgitt konsernbidrag | 121 072 449 | 0 |
| Avgitt konsernbidrag | 100 000 000 | 0 |
| Inntekt | 21 072 449 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Avstemming av skattekostnad | | |
| Beregnet skatt av resultat før skattekostnad | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 037 723 | 10 396 611 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Spesifikasjon av skattekostnad | | |
| Betalbar skatt | 4 635 939 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | (11 598 216) | 11 261 761 |
| Effekt av skatt på konsernbidrag | 22 000 000 | (865 150) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 037 723 | 10 396 611 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|----------|--------------|-----------|-------------------|
| | Fordel | Forpliktelse | Fordel | Forpliktelse |
| Tilvirkningskontrakter | 0 | 0 | 0 | 52 409 830 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | 0 | 309 352 |
| Fremførbart skattemessig underskudd | 0 | 0 | 19 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 19 | 52 719 182 |
| Netto midlertidige forskjeller | 0 | 0 | 0 | 52 719 163 |
| Herav utsatt skatt/-skattefordel | 0 | 0 | 0 | 11 598 216 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto fordel/forpliktelse i balansen | 0 | 0 | 0 | 11 598 216 |



Note 6 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen Innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital pr 1.1 | 2 624 600 | 1 667 768 | 3 357 510 | 1 854 799 | 9 504 677 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 53 315 563 | 53 315 563 |
| Andre endringer; | | | | | |
| Mottatt konsernbidrag (skattefritt) | 0 | 0 | 19 500 000 | 0 | 19 500 000 |
| Avgitt konsernbidrag (netto) | 0 | 0 | (22 829 638) | (55 170 362) | (78 000 000) |
| Egenkapital pr 31.12 | 2 624 600 | 1 667 768 | 27 872 | 0 | 4 320 240 |

Note 7 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.

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|-------------------|
| Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter | 0 | 0 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon | 0 | 13 191 000 |
| Sum | 0 | 13 191 000 |

Note 8 Pantstillelser og garantier

| Pantesikret gjeld | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------------|
| Kortsiktig gjeld: | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 171 032 969 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | | |
| Boligprosjekter | 0 | 13 191 000 |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 0 | 262 795 000 |
| Sum | 0 | 275 986 000 |

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

| Eierstruktur pr 31.12.2022 | Forretnings- kontor | Antall aksjer | Eier-/ stemmeandel |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| N. Munkhaugen AS | Trondheim | 200 | 100 % |

Konsernregnskap

Morselskapet N. Munkhaugen AS har for 2022 avlagt årsregnskap etter reglene for små foretak og er dermed unntatt fra plikten til å utarbeide konsernregnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 3 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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 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 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>

Trondheim, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|-----------------|---------------|------------------|
| Smørdal, Kjetil | BANKID_MOBILE | 2023-03-29 20:01 |

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.



Årsregnskap 2022

Øvre Nyhavna 3 AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: VWWO8-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-L5PDX

Org. nr. : 925 255 947



Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 3 AS

Virksomhetens art

Øvre Nyhavna 3 AS ble stiftet den 24.04.2020 ved en fisjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut 4 blokker på området med til sammen 117 boliger. Det var salgsstart i august 2020, byggestart i januar 2021 og ferdigstilling og overlevering til kunder var i perioden mai til oktober 2022. Ved årsskiftet var alle leiligheter solgt og overlevert til kunder.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2021 og 2022 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital. Byggelån ble nedkvittert i forbindelse med overlevering av nest siste blokk i august 2022.

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 2022 var på MNOK 192,5 (264,5) og resultat før skatt ble MNOK 68,4 (47,3). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 4,3 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 3,6 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 3,6.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem 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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; heimdalbolig.no

Miljørapport

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.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Øvre Nyhavna 3 AS foreslås disponert på følgende måte:

| | |
|---|-------------------|
| Årsresultat | 53 315 563 |
| Avgitt konsernbidrag | 78 000 000 |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | (22 829 638) |
| Overført fra annen egenkapital | (1 854 799) |
| <u>Totalt disponert</u> | <u>53 315 563</u> |

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 1 695 640.

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Heidi Munkhaugen Selvaag
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WWW08-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-LSPDX



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Sum driftsinntekter | | 192 516 111 | 264 512 400 |
| Varekostnad | 1 | 124 230 447 | 217 215 392 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 54 999 | 39 690 |
| Sum driftskostnader | | 124 285 446 | 217 255 081 |
| Driftsresultat | | 68 230 665 | 47 257 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 122 621 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 122 621 | 0 |
| Resultat før skattekostnad | | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Årsresultat | | 53 315 563 | 36 860 708 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 35 000 000 |
| Avsatt konsernbidrag | 6 | 78 000 000 | 0 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | 6 | (22 829 638) | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 1 854 799 |
| Dekning av udekket tap | | 0 | 5 909 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | (1 854 799) | 0 |
| Sum overføringer | | 53 315 563 | 36 860 708 |

Penneo Dokumentnøkkel: WWW08-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-L5PDX



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Boligprosjekter | 7, 8 | 0 | 13 191 000 |
| Sum varer | | 0 | 13 191 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 100 000 | 0 |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 1, 8 | 0 | 262 795 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 256 000 | 0 |
| Konsernfordringer | 4 | 48 097 500 | 9 282 626 |
| Sum fordringer | | 49 453 500 | 272 077 626 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 69 723 427 | 14 238 221 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 69 723 427 | 14 238 221 |
| Sum omløpsmidler | | 119 176 927 | 299 506 847 |
| Sum eiendeler | | 119 176 927 | 299 506 847 |

Penneo Dokumentnøkkel: VWWO8-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-L5PDX



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 9 | 2 624 600 | 2 624 600 |
| Overkurs | 6 | 1 667 768 | 1 667 768 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 27 872 | 3 357 510 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 320 240 | 7 649 878 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 0 | 1 854 799 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 1 854 799 |
| Sum egenkapital | | 4 320 240 | 9 504 677 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 0 | 11 598 216 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 11 598 216 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 171 032 969 |
| Leverandørgjeld | | 7 322 748 | 20 188 489 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 635 939 | 0 |
| Utbytte | | 0 | 35 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | 41 416 652 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 898 000 | 10 765 844 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 114 856 687 | 278 403 954 |
| Sum gjeld | | 114 856 687 | 290 002 170 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 119 176 927 | 299 506 847 |

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Heidi Munkhaugen Selvaag
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 3 AS

| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Resultat før skattekostnad | | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Endring i varelager | | 13 191 000 | 42 582 000 |
| Endring i kundefordringer | | 261 439 000 | (262 795 000) |
| Endring i leverandørgjeld | | (12 865 741) | 10 698 033 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | (7 867 844) | 10 746 344 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 322 249 701 | (151 511 305) |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | | (23 246 874) | (5 350 126) |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | (23 246 874) | (5 350 126) |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 0 | 38 909 725 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | 0 | (40 356 430) |
| Netto endring i byggelån | | (212 449 621) | 171 032 969 |
| Utbetalinger av utbytte | | (35 000 000) | 0 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | | 3 932 500 | 372 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | (243 517 121) | 169 958 264 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 55 485 706 | 13 096 833 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnels | | 14 238 221 | 1 141 388 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 69 723 927 | 14 238 221 |

Penneo Dokumentnøkkel: WWW08-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-L5PDX



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).

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, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. 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 knyttet til solgte enheter. 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skatteskutten 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut tredje byggetrinn i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

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.

| Resultat | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Total utført produksjon på igangværende prosjekter | 457 029 000 | 264 512 400 |
| Påløpte kostnader på igangværende prosjekter | 341 447 000 | 217 215 392 |
| Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter | 115 582 000 | 47 297 008 |
| Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder | 47 298 000 | 0 |
| Årets estimerte fortjeneste i resultat | 68 284 000 | 47 297 008 |

| Balanse | | |
|-------------------------------------|----------|--------------------|
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 0 | 264 512 400 |
| Forskuddsfakturert produksjon | 0 | (1 717 400) |
| Sum | 0 | 262 795 000 |

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 3 Godtgjørelse til revisor

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon inkl mva | 52 787 | 39 379 |
| Sum | 52 787 | 39 379 |

Note 4 Nærstående parter

Konsernfordringer består av mottatt skattefritt konsernbidrag fra morselskapet N. Munkhaugen AS med kr 19 500 000. I tillegg inkluderer posten kortsiktig lån, også det til morselskapet.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet N. Munkhaugen AS.



Note 5 Skatt

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------|
| Spesifikasjon av skattegrunnlag | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 68 353 286 | 47 257 319 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 52 719 182 | (51 189 334) |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 3 932 5000 |
| Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd | 121 072 468 | 485 |
| Anvendt fremført underskudd | 19 | 485 |
| Inntekt før avgitt konsernbidrag | 121 072 449 | 0 |
| Avgitt konsernbidrag | 100 000 000 | 0 |
| Inntekt | 21 072 449 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Avstemming av skattekostnad | | |
| Beregnet skatt av resultat før skattekostnad | 15 037 723 | 10 396 611 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 037 723 | 10 396 611 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Spesifikasjon av skattekostnad | | |
| Betalbar skatt | 4 635 939 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | (11 598 216) | 11 261 761 |
| Effekt av skatt på konsernbidrag | 22 000 000 | (865 150) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 15 037 723 | 10 396 611 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|----------|--------------|----------|-------------------|
| | Fordel | Forpliktelse | Fordel | Forpliktelse |
| Tilvirkningskontrakter | 0 | 0 | 0 | 52 409 830 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | 0 | 309 352 |
| Fremførbart skattemessig underskudd | 0 | 0 | 19 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 19 | 52 719 182 |
| Netto midlertidige forskjeller | 0 | 0 | 0 | 52 719 163 |
| Herav utsatt skatt/-skattefordel | 0 | 0 | 0 | 11 598 216 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto fordel/forpliktelse i balansen | 0 | 0 | 0 | 11 598 216 |



Note 6 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen Innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital pr 1.1 | 2 624 600 | 1 667 768 | 3 357 510 | 1 854 799 | 9 504 677 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 53 315 563 | 53 315 563 |
| Andre endringer; | | | | | |
| Mottatt konsernbidrag (skattefritt) | 0 | 0 | 19 500 000 | 0 | 19 500 000 |
| Avgitt konsernbidrag (netto) | 0 | 0 | (22 829 638) | (55 170 362) | (78 000 000) |
| Egenkapital pr 31.12 | 2 624 600 | 1 667 768 | 27 872 | 0 | 4 320 240 |

Note 7 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.

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|-------------------|
| Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter | 0 | 0 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon | 0 | 13 191 000 |
| Sum | 0 | 13 191 000 |

Note 8 Pantstillelser og garantier

| Pantesikret gjeld | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------------|
| Kortsiktig gjeld: | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 171 032 969 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | | |
| Boligprosjekter | 0 | 13 191 000 |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 0 | 262 795 000 |
| Sum | 0 | 275 986 000 |

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

| Eierstruktur pr 31.12.2022 | Forretnings- kontor | Antall aksjer | Eier-/ stemmeandel |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| N. Munkhaugen AS | Trondheim | 200 | 100 % |

Konsernregnskap

Morselskapet N. Munkhaugen AS har for 2022 avlagt årsregnskap etter reglene for små foretak og er dermed unntatt fra plikten til å utarbeide konsernregnskap.



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."

Heidi Munkhaugen Selvaag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1793455

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 10:28:06 UTC



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 16:17:14 UTC



Penneo DokumentID: VWWO8-67L8i-6WGYI-YYE54-IB6LW-LSPDX

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/validator>