



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Ottesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	738 450	0
Sum inntekter		738 450	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6	-160 178	0
Sum kostnader		-160 177	0
Driftsresultat		578 273	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		173	0
Netto finans		173	0
Ordinært resultat før skattekostnad		578 446	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 446	0
Årsresultat	9,10	578 446	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 446	0
Sum overføringer og disponeringer		578 446	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	215 688	0
Andre fordringer	7	236 575	0
Sum fordringer		452 263	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	306 597	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 860	0
Sum omløpsmidler		758 860	0
SUM EIENDELER		758 860	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	578 446	0
Sum opptjent egenkapital		578 446	0
Sum egenkapital		578 446	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		154 601	0
Annen kortsiktig gjeld		25 813	0
Sum kortsiktig gjeld		180 414	0
Sum gjeld		180 414	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 860	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 463375

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Ottesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	738 450	0
Sum inntekter		738 450	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-160 178	0
Sum kostnader		-160 177	0
Driftsresultat		578 273	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		173	0
Netto finans		173	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 446	0
Årsresultat	9, 10	578 446	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 446	0
Sum overføringer og disponeringer		578 446	0



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	215 688	0
Andre fordringer	7	236 575	0
Sum fordringer		452 263	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	306 597	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 860	0
Sum omløpsmidler		758 860	0
SUM EIENDELER		758 860	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	578 446	0
Sum opptjent egenkapital		578 446	0
Sum egenkapital		578 446	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		154 601	0
Annen kortsiktig gjeld		25 813	0
Sum kortsiktig gjeld		180 414	0
Sum gjeld		180 414	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 860	0



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader		109 132	0	1 471 190	1 471 190
Tillegg elektroniske fellesavtaler		34 880	0	393 048	393 048
Fjernvarme		52 603	0	858 924	858 924
Andre driftsinntekter	1	541 835	0	1 060 000	0
Sum driftsinntekter		738 450	0	3 783 162	2 723 162
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-25 400	0	-147 190	-147 190
Eksterne honorar		0	0	-64 000	-64 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-73 215	0	-610 000	-610 000
Løpende vedlikehold	3	-5 416	0	-150 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-30 900	0	-393 048	-393 048
Forsikring	4	-19 824	0	-300 000	-300 000
Energi, felles	5	-5 423	0	-918 924	-918 924
Andre driftsutgifter	6	0	0	-50 000	-50 000
Sum driftskostnader		-160 177	0	-2 723 162	-2 723 162
DRIFTSRESULTAT		578 273	0	1 060 000	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		173	0	0	0
Netto finansposter		173	0	0	0
Ordinært resultat før skatt		578 446	0	1 060 000	0
Ordinært resultat etter skatt		578 446	0	1 060 000	0
ÅRSRESULTAT	9, 10	578 446	0	1 060 000	0
Disponering av totalresultat:		578 446	0	1 060 000	0
Overført til annen egenkapital		578 446	0	0	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		150 019	0
Kundefordringer	7	65 669	0
Forskutterte kostnader MBU	7	63 087	0
Andre fordringer	7	6 320	0
Mellomregning BBL Finans	7	167 032	0
Opptjente renter	7	136	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	306 597	0
Sum omløpsmidler		758 860	0
SUM EIENDELER		758 860	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	578 446	0
Sum egenkapital		578 446	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		23 454	0
Leverandørgjeld		154 601	0
Annen kortsiktig gjeld		2 359	0
Sum kortsiktig gjeld		180 414	0
Sum gjeld		180 414	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 860	0

Sted: _____, dato: _____

Jørgen Ottosen
Leder

Maarja Ilves
Styremedlem

Johanne Oline Bleke
Styremedlem

Anne Aam
Styremedlem

Jesper Ødegård
Styremedlem

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2021

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet er opprettet i 2021, således finnes det ikke sammenlignbare tall for 2020.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er balanseført.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2021	2020
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	541 835	0
Sum andre inntekter	541 835	0

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Andre administrasjonsavtaler	536	0
Avtale om vaktmestertjenester	13 500	0
Avtale om vintervedlikehold	32 188	0
Avtale om renholdstjenester	26 991	0
Sum drifts- og serviceavtaler	73 215	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2021

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Nøkler, lås	5 416	0
Sum vedlikehold	5 416	0

Note 4 - FORSIKRING

	2021	2020
Forsikring	19 824	0

Note 5 - ENERGIKOSTNADER

	2021	2020
Energikostnader		
Energikostnader strøm	5 423	0
Sum energikostnader	5 423	0

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Sum andre driftsutgifter	0	0

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	306 597	0
Sum bankinnskudd	306 597	0

Note 9 - EGENKAPITAL

	2021	2020
Årets resultat	578 446	0
Annen egenkapital 31.12	578 446	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	578 446	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2021

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	578 446	0
Årets endring i disponible midler	578 446	0
Disponible midler i periodens slutt	578 446	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	578 446	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 2

Styreleder	Jørgen Ottesen (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Jesper Ødegård (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Maarja Ilves (sign.)	09.04.2022
Styremedlem	Johanne Oline Bleke (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Anne Aam (sign.)	22.04.2022



BDO AS
Kløbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sameiet Øvre Nyhavna 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EZSY8-G5355-M2DA5-HNXJL-AKTZ3-K03PV



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."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 06:42:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: EZSY8-G5355-M2DA5-HNXJL-AKTZ3-K03PV

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>