



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Roar Munkhaugen  
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, 24.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	516 611 000	146 210 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>516 611 000</b>	<b>146 210 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	423 278 403	110 538 089
Annen driftskostnad	2, 3	52 381	49 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>423 330 784</b>	<b>110 587 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>70</b>
<b>Netto finans</b>			<b>70</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 960</b>
Skattekostnad på resultat	4	20 521 633	7 837 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	5 173 245	
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	67 585 338	27 785 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	34 413 997	102 355 997
<b>Sum varer</b>		<b>34 413 997</b>	<b>102 355 997</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 323 308	2 219 216
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	662 821 000	146 210 000
Konsernfordringer	8	12 959 366	1 798 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>677 103 674</b>	<b>150 227 216</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	18 424 546	8 316 241
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 075 581</b>	<b>61 967 276</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	95 371 247	27 785 909
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 371 247</b>	<b>27 785 909</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>167 446 828</b>	<b>89 753 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	33 287 558	9 914 850
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 287 558</b>	<b>9 914 850</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 287 558</b>	<b>9 914 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	289 122 014	83 991 267
Leverandørgjeld		36 409 561	5 301 967
Betalbar skatt	4		14
Kortsiktig konserngjeld	8	154 282 710	55 799 898
Annen kortsiktig gjeld	1	30 969 000	7 822 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 783 285</b>	<b>152 915 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 070 843</b>	<b>162 830 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570342

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Roar Munkhaugen  
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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	516 611 000	146 210 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>516 611 000</b>	<b>146 210 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	423 278 403	110 538 089
Annen driftskostnad	2, 3	52 381	49 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>423 330 784</b>	<b>110 587 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>70</b>
<b>Netto finans</b>			<b>70</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	20 521 633	7 837 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	5 173 245	
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	67 585 338	27 785 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

**Sum anleggsmidler** 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Boligprosjekter 6, 7 34 413 997 102 355 997

**Sum varer** 34 413 997 102 355 997

##### Fordringer

Kundefordringer 1 323 308 2 219 216

Opptjent, ikke fakturert inntekt 1, 7 662 821 000 146 210 000

Konsernfordringer 8 12 959 366 1 798 000

**Sum fordringer** 677 103 674 150 227 216

**Sum omløpsmidler** 711 517 671 252 583 213

**SUM EIENDELER** 711 517 671 252 583 213

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 10 000 000 10 000 000

Overkurs 5 43 651 035 43 651 035

Annen innskutt egenkapital 5 18 424 546 8 316 241

**Sum innskutt egenkapital** 72 075 581 61 967 276

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 95 371 247 27 785 909

Udekket tap 5

**Sum opptjent egenkapital** 95 371 247 27 785 909

**Sum egenkapital** 167 446 828 89 753 185

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 33 287 558 9 914 850

**Sum avsetninger for forpliktelses** 33 287 558 9 914 850

**Annen langsiktig gjeld**

**Sum langsiktig gjeld** 33 287 558 9 914 850



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	289 122 014	83 991 267
Leverandørgjeld		36 409 561	5 301 967
Betalbar skatt	4		14
Kortsiktig konserngjeld	8	154 282 710	55 799 898
Annen kortsiktig gjeld	1	30 969 000	7 822 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 783 285</b>	<b>152 915 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 070 843</b>	<b>162 830 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 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 4 og 5 AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 632 933



## Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

### Virksomhetens art

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS ble stiftet den 27.09.2017 i forbindelse med erverv 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

Hele tomteområdet Øvre Nyhavna består av 5 prosjekter med til sammen 610 leiligheter og bygges ut i fire forskjellige selskaper. Øvre Nyhavna 4 og 5 AS bygger ut de siste to prosjektene, som består av 10 blokker og 285 leiligheter, samt 1075 m<sup>2</sup> næring. B4 hadde salgsstart i mai 2021, byggestart i oktober 2021 og forventet ferdigstillelse og overlevering til kunder i perioden april til august 2023. Salgsstart for B5 var i desember 2021 med oppstart byggeplass i mars 2022. Oppstart i tre bolker og ferdigstillelse i perioden mai 2023 til juli 2024.

Ved årsskiftet var det ei usolgt leilighet i B4 og to usolgte i B5. Ved regnskapsavleggelse er status salg uendret.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2021 og 31.12.2022. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån er åpnet for begge prosjektene og finansierer utbygging utover egenkapitalkravet.

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 516,6 (146,2) og resultat før skatt ble MNOK 93,3 (35,6). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 167,4 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 23,5 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 200,7.

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 fremgår 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](http://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 4 og 5 AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	72 758 583
Avsatt konsernbidrag	5 173 245
Overført til annen egenkapital	67 585 338
<b>Totalt disponert</b>	<b>72 758 583</b>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 157 446 828.

Trondheim, 29. mars 2023

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	516 611 000	146 210 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>516 611 000</b>	<b>146 210 000</b>
Varekostnad	1	423 278 403	110 538 089
Annen driftskostnad	2, 3	52 381	49 021
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>423 330 784</b>	<b>110 587 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	70
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>70</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 960</b>
Skattekostnad på resultat	4	20 521 633	7 837 051
<b>Årsresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	5 173 245	0
Avsatt til annen egenkapital	5	67 585 338	27 785 909
<b>Sum overføringer</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	34 413 997	102 355 997
<b>Sum varer</b>		<u>34 413 997</u>	<u>102 355 997</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 323 308	2 219 216
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	662 821 000	146 210 000
Konsernfordringer	8	12 959 366	1 798 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>677 103 674</u>	<u>150 227 216</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>711 517 671</u>	<u>252 583 213</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>711 517 671</u>	<u>252 583 213</u>



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	18 424 546	8 316 241
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 075 581</b>	<b>61 967 276</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	95 371 247	27 785 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 371 247</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>167 446 828</b>	<b>89 753 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	33 287 558	9 914 850
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33 287 558</b>	<b>9 914 850</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	289 122 014	83 991 267
Leverandørgjeld		36 409 561	5 301 967
Betalbar skatt	4	0	14
Kortsiktig konserngjeld	8	154 282 710	55 799 898
Annen kortsiktig gjeld	1	30 969 000	7 822 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 783 285</b>	<b>152 915 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 070 843</b>	<b>162 830 027</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		93 280 216	35 622 960
Endring i varelager		67 942 000	37 251 000
Endring i kundefordringer		(515 715 092)	(148 433 081)
Endring i leverandørgjeld		31 107 594	1 435 618
Endring i andre tidsavgrensingsposter		23 146 969	55 069 408
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(300 238 313)</b>	<b>(19 054 094)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		93 309 567	50 111 135
Netto endring i byggelån		205 130 747	(35 000 000)
Innbetalinger av konsernbidrag		1 798 000	3 942 959
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>300 238 313</b>	<b>19 054 094</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## 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).

## Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

## Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtkostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut de to siste byggetrinnene 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 total kostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	662 821 000	146 210 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	533 816 492	110 538 089
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	129 004 598	35 671 911
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	35 671 911	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>93 332 597</b>	<b>35 671 911</b>

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	662 821 000	146 210 000
<b>Sum</b>	<b>662 821 000</b>	<b>146 210 000</b>

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående boligprosjekt.

## 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 316	37 379
<b>Sum</b>	<b>53 316</b>	<b>37 379</b>



## Note 4 Skatt

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	93 280 216	35 622 960
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(106 239 582)	(37 420 898)
Mottatt konsernbidrag	12 959 366	1 798 000
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>	<b>62</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	20 521 647	7 837 051
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
For mye avsatt tidligere	(14)	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>20 521 633</b>	<b>7 837 051</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	14
Endring i utsatt skatt/skattefordel	23 372 708	8 232 597
For mye avsatt tidligere	(14)	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(2 851 061)	(395 560)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>20 521 633</b>	<b>7 837 051</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	147 180 711	0	40 554 746
Varelager	0	4 126 372	0	4 512 755
Sum	0	151 307 083	0	45 067 501
Netto midlertidige forskjeller	0	151 307 083	0	45 067 501
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	33 287 558	0	9 914 850
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>33 287 558</b>	<b>0</b>	<b>9 914 850</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	10 000 000	43 651 035	8 316 241	27 785 909	89 753 185
Årets resultat	-	-	-	72 758 583	72 758 583
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	10 108 305	-	10 108 305
Avgitt konsernbidrag (skattefritt)	-	-	-	(5 173 245)	(5 173 245)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>10 000 000</b>	<b>43 651 035</b>	<b>18 424 550</b>	<b>95 371 247</b>	<b>167 447 828</b>

## Note 6 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 infrastruktur	26 813 997	21 598 885
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	79 365 112
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	7 600 000	1 392 000
<b>Sum</b>	<b>34 413 997</b>	<b>102 355 997</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

<b>Pantesikret gjeld</b>	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	289 122 014	83 991 267
<b>Sum</b>	<b>289 122 014</b>	<b>83 991 267</b>

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	34 413 997	102 355 997
Opptjent, ikke fakturert inntekt	662 821 000	146 210 000
<b>Sum</b>	<b>697 234 997</b>	<b>248 565 997</b>

## Note 8 Nærstående parter

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

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 44 916 245 hvorav skattefritt konsernbidrag med 5 173 245 samt gjeld i konsernkontoordning med kr 109 366 465.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

<b>Eierstruktur pr 31.12.2022</b>	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

## Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 4 og 5 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](http://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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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 4 og 5 AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 3USPS-6ZWDE-88IM4-T8G2-MV4MX-BF6ES

Org.nr. : 919 632 933



## Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

### Virksomhetens art

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS ble stiftet den 27.09.2017 i forbindelse med erverv 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

Hele tomteområdet Øvre Nyhavna består av 5 prosjekter med til sammen 610 leiligheter og bygges ut i fire forskjellige selskaper. Øvre Nyhavna 4 og 5 AS bygger ut de siste to prosjektene, som består av 10 blokker og 285 leiligheter, samt 1075 m<sup>2</sup> næring. B4 hadde salgsstart i mai 2021, byggestart i oktober 2021 og forventet ferdigstillelse og overlevering til kunder i perioden april til august 2023. Salgsstart for B5 var i desember 2021 med oppstart byggeplass i mars 2022. Oppstart i tre bolker og ferdigstillelse i perioden mai 2023 til juli 2024.

Ved årsskiftet var det ei usolgt leilighet i B4 og to usolgte i B5. Ved regnskapsavleggelse er status salg uendret.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2021 og 31.12.2022. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån er åpnet for begge prosjektene og finansierer utbygging utover egenkapitalkravet.

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 516,6 (146,2) og resultat før skatt ble MNOK 93,3 (35,6). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 167,4 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 23,5 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 200,7.

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 fremgår 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 4 og 5 AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	72 758 583
Avsatt konsernbidrag	5 173 245
Overført til annen egenkapital	67 585 338
<u>Totalt disponert</u>	<u>72 758 583</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 157 446 828.

Trondheim, 29. mars 2023

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	516 611 000	146 210 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>516 611 000</b>	<b>146 210 000</b>
Varekostnad	1	423 278 403	110 538 089
Annen driftskostnad	2, 3	52 381	49 021
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>423 330 784</b>	<b>110 587 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	70
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>70</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>93 280 216</b>	<b>35 622 960</b>
Skattekostnad på resultat	4	20 521 633	7 837 051
<b>Årsresultat</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	5 173 245	0
Avsatt til annen egenkapital	5	67 585 338	27 785 909
<b>Sum overføringer</b>		<b>72 758 583</b>	<b>27 785 909</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 3USPS-6ZWDE-88IM-1T8G2-MV4MX-BF6ES



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	34 413 997	102 355 997
<b>Sum varer</b>		<u>34 413 997</u>	<u>102 355 997</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 323 308	2 219 216
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	662 821 000	146 210 000
Konsernfordringer	8	12 959 366	1 798 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>677 103 674</u>	<u>150 227 216</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>711 517 671</u>	<u>252 583 213</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>711 517 671</u>	<u>252 583 213</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 3USPS-6ZWDE-88IM-1T8G2-MV4MX-BF6ES



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	5, 9	10 000 000	10 000 000
Overkurs	5	43 651 035	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	18 424 546	8 316 241
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 075 581</b>	<b>61 967 276</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	5	95 371 247	27 785 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 371 247</b>	<b>27 785 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>167 446 828</b>	<b>89 753 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	4	33 287 558	9 914 850
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33 287 558</b>	<b>9 914 850</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	289 122 014	83 991 267
Leverandørgjeld		36 409 561	5 301 967
Betalbar skatt	4	0	14
Kortsiktig konserngjeld	8	154 282 710	55 799 898
Annen kortsiktig gjeld	1	30 969 000	7 822 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 783 285</b>	<b>152 915 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 070 843</b>	<b>162 830 027</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>711 517 671</b>	<b>252 583 213</b>

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 3USPS-6ZWDE-88IM-1T8G2-MV4MX-BF6ES



## Indirekte kontantstrøm

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		93 280 216	35 622 960
Endring i varelager		67 942 000	37 251 000
Endring i kundefordringer		(515 715 092)	(148 433 081)
Endring i leverandørgjeld		31 107 594	1 435 618
Endring i andre tidsavgrensingsposter		23 146 969	55 069 408
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(300 238 313)</b>	<b>(19 054 094)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		93 309 567	50 111 135
Netto endring i byggelån		205 130 747	(35 000 000)
Innbetalinger av konsernbidrag		1 798 000	3 942 959
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>300 238 313</b>	<b>19 054 094</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 3USPS-6ZWDE-88IM-1T8G2-MV4MX-BF6ES



## 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).

## Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

## Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut de to siste byggetrinnene 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.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	662 821 000	146 210 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	533 816 492	110 538 089
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	129 004 598	35 671 911
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	35 671 911	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>93 332 597</b>	<b>35 671 911</b>

  

<b>Balansè</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	662 821 000	146 210 000
<b>Sum</b>	<b>662 821 000</b>	<b>146 210 000</b>

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående boligprosjekt.

## 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 316	37 379
<b>Sum</b>	<b>53 316</b>	<b>37 379</b>



### Note 4 Skatt

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	93 280 216	35 622 960
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(106 239 582)	(37 420 898)
Mottatt konsernbidrag	12 959 366	1 798 000
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>	<b>62</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	20 521 647	7 837 051
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
For mye avsatt tidligere	(14)	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>20 521 633</b>	<b>7 837 051</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	14
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	23 372 708	8 232 597
For mye avsatt tidligere	(14)	0
Effekt av skatt på konsernbidrag	(2 851 061)	(395 560)
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>20 521 633</b>	<b>7 837 051</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	147 180 711	0	40 554 746
Varelager	0	4 126 372	0	4 512 755
Sum	0	151 307 083	0	45 067 501
Netto midlertidige forskjeller	0	151 307 083	0	45 067 501
Herav utsatt skatt/ -skattefordel	0	33 287 558	0	9 914 850
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>33 287 558</b>	<b>0</b>	<b>9 914 850</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	10 000 000	43 651 035	8 316 241	27 785 909	89 753 185
Årets resultat	-	-	-	72 758 583	72 758 583
Andre endringer:					
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	10 108 305	-	10 108 305
Avgitt konsernbidrag (skattefritt)	-	-	-	(5 173 245)	(5 173 245)
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>10 000 000</b>	<b>43 651 035</b>	<b>18 424 550</b>	<b>95 371 247</b>	<b>167 447 828</b>

## Note 6 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 infrastruktur	26 813 997	21 598 885
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	79 365 112
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	7 600 000	1 392 000
<b>Sum</b>	<b>34 413 997</b>	<b>102 355 997</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	289 122 014	83 991 267
<b>Sum</b>	<b>289 122 014</b>	<b>83 991 267</b>

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	34 413 997	102 355 997
Opptjent, ikke fakturert inntekt	662 821 000	146 210 000
<b>Sum</b>	<b>697 234 997</b>	<b>248 565 997</b>

## Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 44 916 245 hvorav skattefritt konsernbidrag med 5 173 245 samt gjeld i konsernkontoordning med kr 109 366 465.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

## Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



# 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."

## Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-03-29 13:24:21 UTC



## Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 16:56:45 UTC



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>

Penneo DokumentID: 3USPS-6ZWDE-88IM-1T8G2-MV4MX-BF6ES