



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 479 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Smedsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 551 492	0
Sum inntekter		3 551 492	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	-1 551 675	0
Sum kostnader		-1 551 674	0
Driftsresultat		1 999 818	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		38 225	0
Netto finans		38 225	0
Ordinært resultat før skattekostnad		2 038 043	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 038 043	0
Årsresultat	9,12	2 038 043	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 038 043	0
Sum overføringer og disponeringer		2 038 043	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	391 774	0
Andre fordringer	10	74 927	0
Sum fordringer		466 701	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 436 209	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 909	0
Sum omløpsmidler		2 902 910	0
SUM EIENDELER		2 902 909	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 038 043	0
Sum opptjent egenkapital		2 038 043	0
Sum egenkapital		2 038 043	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 004	0
Annen kortsiktig gjeld		622 862	0
Sum kortsiktig gjeld		864 866	0
Sum gjeld		864 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 902 909	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409446

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 479 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Smedsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 932 479 702
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 551 492	0
Sum inntekter		3 551 492	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-1 551 675	0
Sum kostnader		-1 551 674	0
Driftsresultat		1 999 818	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		38 225	0
Netto finans		38 225	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 038 043	0
Årsresultat	9,12	2 038 043	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 038 043	0
Sum overføringer og disponeringer		2 038 043	0



Organisasjonsnr: 932 479 702
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	391 774	0
Andre fordringer	10	74 927	0
Sum fordringer		466 701	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 436 209	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 909	0
Sum omløpsmidler		2 902 910	0
SUM EIENDELER		2 902 909	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 038 043	0
Sum opptjent egenkapital		2 038 043	0
Sum egenkapital		2 038 043	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 004	0
Annen kortsiktig gjeld		622 862	0
Sum kortsiktig gjeld		864 866	0
Sum gjeld		864 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 902 909	0



Organisasjonsnr: 932 479 702
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5

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

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 5 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	1 264 077	0	2 173 800	2 173 800
	368 266	0	622 944	651 300
1	178 750	0	302 400	302 400
2	1 740 399	0	1 680 000	0
Sum driftsinntekter	3 551 492	0	4 779 144	3 127 500
Driftskostnader				
	0	0	0	-16 920
	0	0	-120 000	-250 000
	-111 743	0	-198 000	-158 700
	-21 109	0	0	0
3	-12 193	0	-12 000	-12 000
4	-201 600	0	-302 400	-302 400
5	-63 061	0	-900 000	-495 105
	-28 315	0	0	-75 000
	-93 923	0	0	-185 000
6	-105 524	0	-252 000	-150 000
7	-92 750	0	0	-150 000
	-464 427	0	-622 944	-651 300
	-313 844	0	-465 000	-454 275
	-23 850	0	-168 000	-168 000
8	-19 336	0	-58 800	-58 800
Sum driftskostnader	-1 551 674	0	-3 099 144	-3 127 500
DRIFTSRESULTAT	1 999 818	0	1 680 000	0
Finansinntekter og kostnader				
	38 225	0	0	0
Netto finansposter	38 225	0	0	0
Resultat før skattekostnad	2 038 043	0	1 680 000	0
Ordinært resultat etter skatt	2 038 043	0	1 680 000	0
ÅRSRESULTAT	2 038 043	0	1 680 000	0
Disponering av totalresultat:	2 038 043	0	1 680 000	0
Overført til annen egenkapital	2 038 043	0	0	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	95 434	0
Periodiserte kostnader	10	296 340	0
Mellomregning Klare Finans	10	36 702	0
Opptjente renter	10	38 225	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 436 209	0
Sum omløpsmidler		2 902 909	0
SUM EIENDELER		2 902 909	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 038 043	0
Sum egenkapital		2 038 043	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 004	0
Forskudd kunder		55 732	0
Forskuttede inntekter MBU		554 724	0
Påløpte kostnader		5 944	0
Annen kortsiktig gjeld		6 462	0
Sum kortsiktig gjeld		864 866	0
Sum gjeld		864 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 902 909	0

Sted: _____, dato: _____

Christian Smedsrud
Leder

Jan-Ove Sjøvold
Styremedlem

Ruth Rosenvinge
Styremedlem

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Sameiet er etablert i 2024, så det finnes således ikke sammenlignbare tall fra 2023.

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.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere 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 beslutes 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	178 750	0
Sum andre tillegg	178 750	0

Kontingent gjelder fellesarealene som forvaltes av Realsameiet Øvre Nyhavna 4 & 5.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	1 740 399	0
Sum andre inntekter	1 740 399	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 725	0
Fakturerte tjenester	4 468	0
Sum eksterne honorarer	12 193	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra TOBB og opplæring i nødevakuering fra Heis-gruppen.



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	201 600	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	201 600	0

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Øvre Nyhavna 4 & 6 og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 808	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	56 000	0
Avtale om adgangskontroll og dører	3 750	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 503	0
Sum drifts- og serviceavtaler	63 061	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	61 664	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 610	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	40 250	0
Sum vedlikehold	105 524	0

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	92 750	0
Sum periodisk vedlikehold	92 750	0

Periodisk vedlikehold gjelder sikring av dører/nøkkelboks fra ABRA Beslag.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Kurskostnader	14 000	0
Bankgebyrer	699	0
Andre gebyrer	4 558	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	96	0
Sum andre driftsutgifter	19 336	0

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 038 043	0
Årets endring i disponible midler	2 038 043	0
Disponible midler i periodens slutt	2 038 043	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

2024

2023

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger

2 038 043

0

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 436 209	0
Sum bankinnskudd	2 436 209	0

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	2 038 043	0
Annen egenkapital 31.12	2 038 043	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 038 043	0



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 5

Styreleder	Christian Smedsrud (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Jan-Ove Sjøvold (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Ruth Rosenvinge (sign.)	23.02.2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55TCS-W0BPW-CNY10-0PZPJ-DEQEH-0CMZK



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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-24 10:40:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 551CS-W0BPW-CNY10-QPZPJ-DEQEH-OCMZK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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