



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 252 042
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Backe Prosjekt AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			334 953
Annen driftsinntekt	2	22 157 024	16 862
Sum inntekter		22 157 024	351 815
Kostnader			
Varekostnad	2	16 690 029	
Avskrivning av driftsmidler	3	26 419	117 000
Annen driftskostnad	4	306 468	170 643
Sum kostnader		17 022 916	287 643
Driftsresultat		5 134 108	64 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 112	199
Annen finansinntekt			4 346
Sum finansinntekter		94 112	4 545
Annen rentekostnad		111 024	495 572
Sum finanskostnader		111 024	495 572
Netto finans		-16 912	-491 028
Ordinært resultat før skattekostnad		5 117 196	-426 855
Skattekostnad på resultat	5	687 883	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 429 313	-426 855
Årsresultat		4 429 313	-426 855
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 429 313	-426 855
Totalresultat		4 429 313	-426 855
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		190 341	-175 341



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		4 238 972	
Overført fra annen egenkapital			-251 514
Sum overføringer og disponeringer	6	4 429 313	-426 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		5 916 990
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler			5 916 990
Sum anleggsmidler		0	5 916 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	41 817 044	
Fordringer			
Kundefordringer		7 565	7 565
Andre kortsiktige fordringer	8	55 063	3 535 406
Konsernfordringer	8	8 027 592	
Sum fordringer		8 090 220	3 542 970
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		499 769	396 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		499 769	396 018
Sum omløpsmidler		50 407 033	3 938 988
SUM EIENDELER		50 407 033	9 855 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	91 000	91 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		91 000	91 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 174 597	
Udisponert resultat			
Udekket tap	6		190 341
Sum opptjent egenkapital		4 174 597	-190 341
Sum egenkapital	6	4 265 597	-99 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	687 883	
Sum avsetninger for forpliktelser		687 883	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9		7 603 640
Langsiktig konserngjeld	8		2 240 175
Sum annen langsiktig gjeld			9 843 815
Sum langsiktig gjeld		687 883	9 843 815
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	39 325 041	
Leverandørgjeld		3 415 426	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		93 965
Annen kortsiktig gjeld		2 713 085	17 539
Sum kortsiktig gjeld		45 453 553	111 504
Sum gjeld		46 141 436	9 955 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 407 033	9 855 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 356368

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 252 042
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Backe Prosjekt AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.04.2024



Organisasjonsnr: 827 252 042
NYHAVN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			334 953
Annen driftsinntekt	2	22 157 024	16 862
Sum inntekter		22 157 024	351 815
Kostnader			
Varekostnad	2	16 690 029	
Avskrivning av driftsmidler	3	26 419	117 000
Annen driftskostnad	4	306 468	170 643
Sum kostnader		17 022 916	287 643
Driftsresultat		5 134 108	64 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 112	199
Annen finansinntekt			4 346
Sum finansinntekter		94 112	4 545
Annen rentekostnad		111 024	495 572
Sum finanskostnader		111 024	495 572
Netto finans		-16 912	-491 028
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		5 117 196	-426 855
Skattekostnad på resultat	5	687 883	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 429 313	-426 855
Årsresultat		4 429 313	-426 855
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 429 313	-426 855
Totalresultat		4 429 313	-426 855
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		190 341	-175 341
Avsatt til annen egenkapital		4 238 972	
Overført fra annen egenkapital			-251 514
Sum overføringer og disponeringer	6	4 429 313	-426 855



Organisasjonsnr: 827 252 042
NYHAVN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3		5 916 990
--------------	---	--	-----------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	3		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler			5 916 990
-------------------------	--	--	-----------

Sum anleggsmidler		0	5 916 990
-------------------	--	---	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7	41 817 044	
-----------	---	------------	--

Fordringer

Kundefordringer		7 565	7 565
-----------------	--	-------	-------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	8	55 063	3 535 406
------------	---	--------	-----------

Konsernfordringer	8	8 027 592	
-------------------	---	-----------	--

Sum fordringer		8 090 220	3 542 970
----------------	--	-----------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		499 769	396 018
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		499 769	396 018
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		50 407 033	3 938 988
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		50 407 033	9 855 978
---------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	91 000	91 000
--------------	---	--------	--------

Annen innskutt egenkapital	6		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		91 000	91 000
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 174 597	
-------------------	---	-----------	--

Udisponert resultat			
---------------------	--	--	--



Udekket tap	6		190 341
Sum opptjent egenkapital		4 174 597	-190 341
Sum egenkapital	6	4 265 597	-99 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	687 883	
Sum avsetninger for forpliktelser		687 883	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 9		7 603 640
Langsiktig konserngjeld	8		2 240 175
Sum annen langsiktig gjeld			9 843 815
Sum langsiktig gjeld		687 883	9 843 815
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 9	39 325 041	
Leverandørgjeld		3 415 426	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		93 965
Annen kortsiktig gjeld		2 713 085	17 539
Sum kortsiktig gjeld		45 453 553	111 504
Sum gjeld		46 141 436	9 955 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 407 033	9 855 978



Organisasjonsnr: 827 252 042
NYHAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Eink Andre Gjelsvik
2024-03-14

 BankID Signing
Joakim Bakke
2024-03-17

 BankID Signing
Christer Haraldsen
2024-03-17

 BankID Signing
Bjørn Tore Hagness
2024-03-18

Årsregnskap 2023

Nyhavn Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 827 252 042



Resultatregnskap

Nyhavn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	334 953
Annen driftsinntekt	2	22 157 024	16 862
Sum driftsinntekter		22 157 024	351 815
Varekostnad	2	16 690 029	0
Avskrivning av driftsmidler	3	26 419	117 000
Annen driftskostnad	4	306 468	170 643
Sum driftskostnader		17 022 916	287 643
Driftsresultat		5 134 108	64 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 112	199
Annen finansinntekt		0	4 346
Annen rentekostnad		111 024	495 572
Resultat av finansposter		-16 912	-491 028
Resultat før skattekostnad		5 117 196	-426 855
Skattekostnad på resultat	5	687 883	0
Årsresultat		4 429 313	-426 855
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		190 341	0
Avsatt til annen egenkapital		4 238 972	0
Overført til udekket tap		0	175 341
Overført fra annen egenkapital		0	251 514
Sum overføringer	6	4 429 313	-426 855



Balanse

Nyhavn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	0	5 916 990
Sum varige driftsmidler		0	5 916 990
Sum anleggsmidler		0	5 916 990
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under oppføring	7	41 817 044	0
Sum varelager		41 817 044	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 565	7 565
Andre kortsiktige fordringer	8	55 063	3 535 406
Konsernfordringer	8	8 027 592	0
Sum fordringer		8 090 220	3 542 970
Likviditet			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		499 769	396 018
Sum omløpsmidler		50 407 033	3 938 988
Sum eiendeler		50 407 033	9 855 978



Balanse

Nyhavn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	91 000	91 000
Sum innskutt egenkapital		91 000	91 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 174 597	0
Udekket tap	6	0	-190 341
Sum opptjent egenkapital		4 174 597	-190 341
Sum egenkapital	6	4 265 597	-99 341
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	687 883	0
Sum avsetning for forpliktelser		687 883	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	0	7 603 640
Langsiktig konserngjeld	8	0	2 240 175
Sum annen langsiktig gjeld		0	9 843 815
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	39 325 041	0
Leverandørgjeld		3 415 426	0
Konserngjeld	8	0	93 965
Annen kortsiktig gjeld		2 713 085	17 539
Sum kortsiktig gjeld		45 453 553	111 504
Sum gjeld		46 141 436	9 955 319
Sum egenkapital og gjeld		50 407 033	9 855 978



Balanse

Nyhavn Eiendom AS
13.03.2024
Styret i Nyhavn Eiendom AS

Bjørn Tore Hagness
styreleder

Eirik Gjelsvik
styremedlem

Christer Haraldsen
styremedlem

Joakim Bakke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet. .

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Note 1 Fortsatt Drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse	2023
Inntektsført på igangværende prosjekter	22 125 785
Kostnadsført på igangværende prosjekter	16 690 029
Netto resultatført igangværende	5 435 756

Nyhavn Eiendom utvikler et nytt boligprosjekt på Nyhavn i Bergen kommune bestående av 23 leiligheter. Det er solgt 16 leiligheter pr 31.12.2023.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	2 240 990	3 793 000	6 033 990
Tilgang	0	0	0
Avgang	-2 240 990	-3 793 000	-6 033 990
Anskaffelseskost 31.12.2023	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2023	0	0	0
Årets avskrivninger	0	26 419	26 419
Avskrivningssatser	0%	2%	

Note 4 Ytelser til styret og revisor

Det er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret. Selskapet har i 2023 ingen ansatte. Kostnadsført revisjonshonorar er på kr 0 i 2023.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	687 883	0
Skattekostnad ordinært resultat	687 883	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 117 196	-426 855
Permanente forskjeller	-64 375	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 188 947	17 897
Skattepliktig inntekt	-136 125	-408 958
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-332 827	463 542	796 369
Varebeholdning	8 259 436	0	-8 259 436
Gevinst – og tapskonto	-2 274 120	0	2 274 120
Sum	5 652 489	463 542	-5 188 947



Akkumulert fremførbart underskudd	-2 525 749	-2 389 623	136 125
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 926 081	1 926 081
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	3 126 740	0	-3 126 740
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	687 883	0	-687 883

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	91 000	0	-190 341	-99 341
Emisjons- og fisjonskostnader	0	-64 375		-64 375
Årets resultat	0	4 238 972	190 341	4 429 313
Egenkapital 31.12.2023	91 000	4 174 597	0	4 265 597

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	9,1	91 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Bono Bolig AS		10 000	100,0%
Sum		10 000	100,0%

Note 7 Varer

	2023
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	41 817 044
Sum	41 817 044

Nyhavn Eiendom AS utvikler et nytt boligprosjekt på Nyhavn i Bergen Kommune. Salgsstart var i oktober 2022. 16 av 23 enheter er solgt ved utgangen av 2023.

For gjeld på kr 39 325 041 til Sparebanken Vest AS er det stilt 1. prioritets pant pålydende kr 100 000 000 i selskapets eiendom.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Fisjonsfordring Hegrenesveien 2 AS	0	3 479 855
Lån til foretak i samme konsern	8 027 592	0
Sum	8 027 592	3 479 855
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	1 069 649
Annen gjeld til eiere	0	1 264 491
Sum	0	2 334 140



Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 325 041	7 603 640
Sum	39 325 041	7 603 640

All gjeld forfaller innen fem år.