



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 116 269
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 1 AS
Forretningsadresse: c/o Nyhavna Øvre AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-40 000	142 298 530
Sum inntekter		-40 000	142 298 530
Kostnader			
Varekostnad		-39 865	119 799 747
Annen driftskostnad	1, 2	52 860	51 530
Sum kostnader		12 995	119 851 277
Driftsresultat		-52 995	22 447 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 252 906	587 931
Annen renteinntekt		142 420	
Sum finansinntekter		1 395 327	587 931
Annen rentekostnad		43 529	
Sum finanskostnader		43 529	
Netto finans		1 351 798	587 931
Ordinært resultat før skattekostnad		1 298 803	23 035 184
Skattekostnad på resultat	3	295 313	5 067 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 003 490	17 967 443
Årsresultat		1 003 490	17 967 443
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 003 490	17 967 443
Totalresultat		1 003 490	17 967 443
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avgitt konsernbidrag	4	858 000	23 400 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	4		-1 016 292



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer annen egenkapital	4	145 490	
Overført fra overkurs	4		-4 416 265
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		1 003 490	17 967 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6 534 660	6 587 460
Sum immaterielle eiendeler		6 534 660	6 587 460
Sum anleggsmidler		6 534 660	6 587 460
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuert inntekt		51 000	381 000
Konsernfordringer	5	33 202 808	50 587 931
Sum fordringer		33 253 808	50 968 931
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			31 013 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			31 013 386
Sum omløpsmidler		33 253 808	81 982 317
SUM EIENDELER		39 788 468	88 569 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	8 772 249	8 772 249
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		8 802 249	8 802 249
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	145 490	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		145 490	
Sum egenkapital		8 947 739	8 802 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 216	1 222 001
Betalbar skatt	3	513	18 602 527
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 100 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	29 703 000	29 943 000
Sum kortsiktig gjeld		30 840 729	79 767 528
Sum gjeld		30 840 729	79 767 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 788 468	88 569 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570303

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 116 269
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 1 AS
Forretningsadresse: c/o Nyhavna Øvre AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 116 269
ØVRE NYHAVNA 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-40 000	142 298 530
Sum inntekter		-40 000	142 298 530
Kostnader			
Varekostnad		-39 865	119 799 747
Annen driftskostnad	1, 2	52 860	51 530
Sum kostnader		12 995	119 851 277
Driftsresultat		-52 995	22 447 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 252 906	587 931
Annen renteinntekt		142 420	
Sum finansinntekter		1 395 327	587 931
Annen rentekostnad		43 529	
Sum finanskostnader		43 529	
Netto finans		1 351 798	587 931
Ordinært resultat før skattekostnad		1 298 803	23 035 184
Skattekostnad på resultat	3	295 313	5 067 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 003 490	17 967 443
Årsresultat		1 003 490	17 967 443
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 003 490	17 967 443
Totalresultat		1 003 490	17 967 443
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avgitt konsernbidrag	4	858 000	23 400 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	4		-1 016 292
Overføringer annen egenkapital	4	145 490	
Overført fra overkurs	4		-4 416 265
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		1 003 490	17 967 443





Organisasjonsnr: 924 116 269
ØVRE NYHAVNA 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 6 534 660 6 587 460

Sum immaterielle eiendeler 6 534 660 6 587 460

Sum anleggsmidler 6 534 660 6 587 460

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Opptjent, ikke faktuert inntekt 51 000 381 000

Konsernfordringer 5 33 202 808 50 587 931

Sum fordringer 33 253 808 50 968 931

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 31 013 386

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 31 013 386

Sum omløpsmidler 33 253 808 81 982 317

SUM EIENDELER 39 788 468 88 569 777

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 30 000 30 000

Overkurs 4 8 772 249 8 772 249

Annen innskutt egenkapital 4

Sum innskutt egenkapital 8 802 249 8 802 249

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 145 490

Sum opptjent egenkapital 145 490

Sum egenkapital 8 947 739 8 802 249

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3

Annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 216	1 222 001
Betalbar skatt	3	513	18 602 527
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 100 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	29 703 000	29 943 000
Sum kortsiktig gjeld		30 840 729	79 767 528
Sum gjeld		30 840 729	79 767 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 788 468	88 569 777



Organisasjonsnr: 924 116 269
ØVRE NYHAVNA 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 1 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2022

Øvre Nyhavna 1 AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontanstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-IJZK8-K7F51

Org.nr. : 924 116 269



Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 1 AS

VIRKSOMHETENS ART

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved fisjon fra Nyhavna Øvre AS. Gjennom utfisjoneringsen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

HOVEDTREKK

Det er bygd ut tre blokker på området med til sammen 102 boliger. Det var salgsstart i april 2019, byggestart desember samme år og overlevering til kunder sommeren 2021. Ved ferdigstilling var alle leilighetene solgt. Selskapet har ikke flere prosjekter, og det gjenstår nå kun reklamasjonsoppfølging i en 5-års periode.

ARBEDSMILJØ OG LIKESTILLING

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

MILJØRAPPORTERING

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.

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.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

Selskapet har tilbakebetalt all gjeld til finansinstitusjoner og konsernselskap.

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 ble minus NOK 40 000 (MNOK 142,3) og resultat før skatt ble MNOK 1,3 (MNOK 23,0). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 8,9 (MNOK 8,8) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 22,5%(9,9 %). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 2,4 (MNOK 2,2).

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Øvre Nyhavna 1 AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	1 003 490
Avsatt til konsernbidrag	858 000
Overført til annen egenkapital	145 490
<u>Totalt disponert</u>	<u>1 003 490</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 8 917 739.

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 1 AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		(40 000)	142 298 530
Sum driftsinntekter		(40 000)	142 298 530
Varekostnad		(39 865)	119 799 747
Annen driftskostnad	1, 2	52 860	51 530
Sum driftskostnader		12 995	119 851 277
Driftsresultat		(52 995)	22 447 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 252 906	587 931
Annen renteinntekt		142 420	0
Annen rentekostnad		43 529	0
Resultat av finansposter		1 351 798	587 931
Resultat før skattekostnad		1 298 803	23 035 184
Skattekostnad på resultat	3	295 313	5 067 741
Årsresultat		1 003 490	17 967 443
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	858 000	23 400 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	0	(1 016 292)
Overføringer annen egenkapital	4	145 490	0
Overført fra overkurs	4	0	(4 416 265)
Sum overføringer		1 003 490	17 967 443

Penneo Dokumentnr: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UJZK8-K7F51



Balanse

Øvre Nyhavna 1 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	6 534 660	6 587 460
Sum immaterielle eiendeler		6 534 660	6 587 460
Sum anleggsmidler		6 534 660	6 587 460
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke faktuert inntekt		51 000	381 000
Konsernfordringer	5	33 202 808	50 587 931
Sum fordringer		33 253 808	50 968 931
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	31 013 386
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		0	31 013 386
Sum omløpsmidler		33 253 808	81 982 317
Sum eiendeler		39 788 468	88 569 777

Penneo Dokumentnøkkel: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UJZK8-K7F51



Balanse

Øvre Nyhavna 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	8 772 249	8 772 249
Sum innskutt egenkapital		8 802 249	8 802 249
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	145 490	0
Sum opptjent egenkapital		145 490	0
Sum egenkapital		8 947 739	8 802 249
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 216	1 222 001
Betalbar skatt	3	513	18 602 527
Kortsiktig konserngjeld	5	1 100 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	29 703 000	29 943 000
Sum kortsiktig gjeld		30 840 729	79 767 528
Sum gjeld		30 840 729	79 767 528
Sum egenkapital og gjeld		39 788 468	88 569 777

Trondheim, 29.03.2023
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UZK8-K7F51



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 1 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		1 298 803	23 035 184
Periodens betalte skatt		18 602 527	0
Endring i varelager		0	2 896 000
Endring i kundefordringer		330 000	285 466 068
Endring i leverandørgjeld		(1 184 785)	(393 221)
Endring i andre tidsavgrensningsposter		(240 000)	(20 346 785)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(18 398 509)	290 657 247
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		18 748 885	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		18 748 885	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	7 372 054
Netto endring i byggelån		0	(205 356 387)
Utbetalinger av utbytte		0	47 000 000
Netto endring i konsernkonto		(1 363 762)	0
Utbetalinger av konsernbidrag		(30 000 000)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(31 363 762)	(259 728 441)
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		(31 013 386)	30 928 806
Beholding av kontanter og bankinnskudd ved periodens be		31 013 386	84 579
Beholding av kontanter og bankinnskudd ved perioden		0	31 013 385

Penneo Dokumentnøkkel: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UJZK8-K7F51



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Boligprosjekter løpende avregning

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

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling 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.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Garantier

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 2 Godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Lovpålagt revisjon inkl mva	52 788	40 903
Sum	52 788	40 903



Note 3 Skatt

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	1 298 803	23 035 184
Permanente forskjeller	43 529	0
Endring i midlertidige forskjeller	(240 000)	91 522 443
Mottatt konsernbidrag	0	0
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	1 102 332	114 557 627
Anvendt fremført underskudd	0	686
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	1 102 332	114 556 941
Avgitt konsernbidrag	1 100 000	30 000 000
Inntekt	2 332	84 556 941

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	285 737	5 067 741
Skatteeffekt av permanente forskjeller	9 576	0
Skattekostnad på ordinært resultat	295 313	5 067 741

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	513	18 602 527
Endring utsatt skattefordel	(6 534 660)	(6 587 460)
Endring i utsatt skatt	6 587 460	(13 547 326)
Effekt av skatt på konsernbidrag	242 000	6 600 000
Skattekostnad på ordinært resultat	295 313	5 067 741

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	0	0	0
Regnskapsmessige avsetninger	29 703 000	0	29 943 000	0
Varelager	0	0	0	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0	0
Sum	29 703 000	0	29 943 000	0
Netto midlertidige forskjeller	29 703 000	0	29 943 000	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	6 534 660	0	6 587 460	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	6 534 660	0	6 587 460	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	8 772 249	0	8 802 249
Årets resultat			1 003 490	1 003 490
Andre endringer:				
Avgitt konsernbidrag			(858 000)	(858 000)
Egenkapital pr 31.12	30 000	8 772 249	145 490	8 947 739

Penneo Dokumentnøkkel: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UZK8-K7F51



Note 5 Nærstående parter

Konsernfordringer er fordring mot morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2022	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 1 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Røsten 69, 7072 Heimdal.

Note 7 Garanti- og servicearbeid

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Avsetninger for prosjektoppløstelser	29 703 000	29 943 000
Sum	29 703 000	29 943 000



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."

Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 07:41:34 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 80.212.xxx.xxx

2023-03-29 19:03:40 UTC



Penneo DokumentID: HM1K0-TO7WW-8IEQ7-MX0JA-UZK8-K7F51

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>