



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	932 858 584
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NYHAVNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Kobbes gate 2 7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Kristin Aatlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Driftsresultat			
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	2	0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	153 022 235	
Sum finansielle anleggsmidler		153 022 235	
Sum anleggsmidler		153 022 235	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		153 022 235	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		11 000 000	
Overkurs		141 960 914	
Sum innskutt egenkapital		152 960 914	
Sum egenkapital	2	152 960 914	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		61 322	
Sum kortsiktig gjeld		61 322	
Sum gjeld		61 322	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 022 235	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 454996

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 858 584
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kobbes gate 2
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristin Aatlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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 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, 12.06.2024

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: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

RESULTATREGNSKAP

Driftsresultat

Netto finans

Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	2	0	0



Organisasjonsnr: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 1		153 022 235	
Sum finansielle anleggsmidler		153 022 235	
Sum anleggsmidler		153 022 235	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		153 022 235	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		11 000 000	
Overkurs		141 960 914	
Sum innskutt egenkapital		152 960 914	
Sum egenkapital	2	152 960 914	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		61 322	
Sum kortsiktig gjeld		61 322	
Sum gjeld		61 322	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 022 235	0



Organisasjonsnr: 932 858 584
NYHAVNA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2023

Nyhavna Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 932 858 584





Resultatregnskap		
Nyhavna Utvikling AS		
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.12.2023-31.12.2023
Finansinntekter og finanskostnader		
Overføringer		0
Nyhavna Utvikling AS		Side 2





Balanse		
Nyhavna Utvikling AS		
Eiendeler	Note	2023
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	1	<u>153 022 235</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>153 022 235</u>
Sum anleggsmidler		<u>153 022 235</u>
Sum eiendeler		<u>153 022 235</u>

Nyhavna Utvikling AS Side 3





Balanse		
Nyhavna Utvikling AS		
Egenkapital og gjeld	Note	2023
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital		11 000 000
Overkurs		141 960 914
Sum innskutt egenkapital		152 960 914
Sum egenkapital	2	152 960 914
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		61 322
Sum kortsiktig gjeld		61 322
Sum gjeld		61 322
Sum egenkapital og gjeld		153 022 235
Trondheim, 17.04.2024 Styret i Nyhavna Utvikling AS		
<u>Johan Arnt Vatnan</u> styreleder	<u>Merete Kvidal</u> nestleder	<u>Kristin Eriksen</u> styremedlem
<u>Kjell Døvre Kalland</u> styremedlem	<u>Per Arne Alstad</u> styremedlem	<u>Siri Hunnes Blakstad</u> styremedlem
<u>Trygve Berdal</u> styremedlem		<u>Erik Erlien</u> daglig leder
Nyhavna Utvikling AS		Side 4





Nyhavna Utvikling AS

932 858 584

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Inntekter

Inntekter bokføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Nyhavna Utvikling AS

Side 5



**Nyhavna Utvikling AS****932 858 584****Note 1 Aksjer i datterselskap**

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden.

Selskapsnavn	Ervervet	Kontorkom.	Eierandel	Balanseført
Nyhavna Eiendom AS	2023	Trondheim	100 %	153 022 235
Totalt				153 022 235

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Tingsinnskudd	11 000 000	142 022 235	153 022 235
Stiftelseskostnader		-61 322	-61 322
Pr 31.12.2023	11 000 000	141 960 914	152 960 914

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	0
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	0
Permanente forskjeller	0
Emisjons- og stiftelseskostnader	-61 322
Skattepliktig inntekt	-61 322
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-61 321	0	61 321
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	61 321	0	-61 321
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22 %	0	0	0

Nyhavna Utvikling AS

Side 6





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515527397

Dokument

Nyhavna Utvikling AS - årsregnskap 2023

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2024-04-18 12:17:20 CEST (+0200) av Kristoffer

Solli (KS)

Ferdigstilt den 2024-04-20 12:21:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kristoffer Solli (KS)

Newsec Property Asset Management AS

kristoffer.solli@newsec.no

+4741779072

Underskriverne

Johan Arnt Vatnan (JAV)

johan.arn@vatnan.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Johan Arnt Vatnan"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-03-23 08:24:23 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 14:53:55 CEST (+0200)

Trygve Berdal (TB)

trygve.berdal@remidt.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Trygve Berdal"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2022-11-22 15:39:50 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 20:45:06 CEST (+0200)

Siri Hunnes Blakstad (SHB)

siri.blakstad@sintef.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Siri Hunnes Blakstad"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-07-06 13:39:42 CEST (+0200)

Signert 2024-04-19 16:22:53 CEST (+0200)

Kjell Døvle Kalland (KDK)

kjell@haveiendom.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Kjell Døvle Kalland"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-05-08 13:18:43 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 15:18:59 CEST (+0200)

Kristin Eriksen (KE)

kristin.eriksen@siva.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Eriksen Brede"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2023-05-03 08:39:19 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 12:21:59 CEST (+0200)

Per Arne Balstad (PAB)

paa@touscene.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Per Arne Alstad"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-02-08 09:13:03 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 12:50:29 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515527397

Merete Kvidal (MK)

meretekvidal@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Merete Kvidal"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-16 18:01:28 CEST (+0200)

Signert 2024-04-20 12:21:35 CEST (+0200)

Erik Erlie (EE)

erik.erlien@nyhavna.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Erlie"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-10-02 16:33:35 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 12:38:26 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nyhavna Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhavna Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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 avgjøre 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

Arve Sunde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: B2FFH-JEIA-2IXVD-WDKYP-ANUQS-SSXA1



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."

Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-22 12:24:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B2JPH-JE6A-2IXYD-WDKYP-ANUQS-55XA1

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>