



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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:	18.10.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

### 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:	13.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 10.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		107 612 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>107 612 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	6	90 502 183	
Annen driftskostnad	3		
<b>Sum kostnader</b>		<b>90 502 183</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 109 817</b>	
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 109 817</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 768 430	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 341 387</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	1	<b>13 341 387</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 341 387</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>13 341 387</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		13 341 387	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 341 387</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	4 905 000	
<b>Sum varer</b>		<b>4 905 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	107 612 000	
Konsernfordringer	7		
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 612 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 517 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 517 000</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2, 8	30 000	
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	1, 8	13 192 784	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 222 784</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital	1	13 341 387	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 341 387</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 564 171</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 768 430	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 768 430</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 768 430</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 940 867	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	32 751 846	
Annen kortsiktig gjeld		23 491 687	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 184 399</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 952 829</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 517 000</b>	<b>0</b>



# Årsregnskap 2019

## Øvre Nyhavna 1 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontanstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 269



## Årsberetning 2019 for Øvre Nyhavna 1 AS

### VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Nyhavna Øvre AS. Gjennom utfisjoneringen 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

På området skal det bygges ut tre blokker med til sammen 102 boliger. Det var salgsstart i april 2019. Det har pågått riving og grunnarbeid på tomta fra oktober 2019. Ordinær byggestart desember 2019. Prosjektet har solgt veldig bra, og det er kun fire usolgte leiligheter ved årsskiftet. Ferdigstilling er forventet våren 2021.

### ARBEIDSMILJØ 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.

### MILJØRAPPORTERING

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støv og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

### 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 2019 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2019.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld til konsernselskap. Det vil bli åpnet byggelån for videre finansiering av utbyggingen. Det er kun 5 % usolgte ved årsskiftet. Omsetningen overstiger byggelånsfinansiering i bank slik at usolgte enheter representerer egenkapital, og dermed eiers risiko.

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 2019 ble 107,6 mill og resultat før skatt ble 17,1 mill. Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 26,6 mill som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 23,6 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på 30,3 mill.

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2019 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.

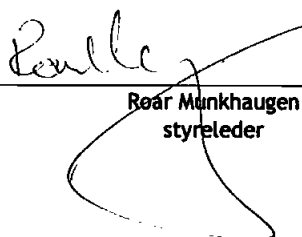


**Årsresultat og disponeringer**

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 13 341 387 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	13 341 387

Trondheim, 13.03.2020  
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS



---

Røar Munkhaugen  
styreleder



---

Børge Aunaas  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 1 AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt		107 612 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>107 612 000</b>
Varekostnad	6	90 502 183
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>90 502 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 109 817</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 109 817</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 768 430
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>13 341 387</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		13 341 387
<b>Sum overføringer</b>		<b>13 341 387</b>




**Balanse**  
**Øvre Nyhavna 1 AS**

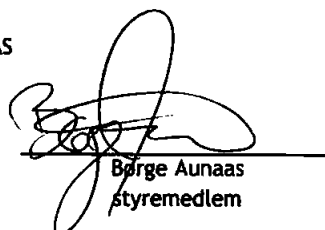
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	4 905 000
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	6	107 612 000
Sum fordringer		<u>107 612 000</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>112 517 000</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>112 517 000</u>

**Balanse****Øvre Nyhavna 1 AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2019
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	1, 2, 8	30 000
Overkurs	1, 8	13 192 784
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 222 784</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	1	13 341 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 341 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 564 171</b>
<b>Gjeld</b>		
Utsatt skatt	4	3 768 430
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 768 430</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		25 940 867
Kortsiktig konserngjeld	7	32 751 846
Annen kortsiktig gjeld		23 491 687
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 184 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 952 829</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>112 517 000</b>

Trondheim, 13.03.2020  
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

  
Roar Munkhaugen  
styreleder

  
Børge Aunaas  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

Øvre Nyhavna 1 AS 2019

2019

### ***Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:***

resultat før skattekostnad	17 109 817
endring i varelager	- 4 905 000
endring i kundefordringer	- 54 389 216
endring i leverandørgjeld	25 940 867
endring i annen kortsiktig gjeld	16 243 532

**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter** -

### ***Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter***

**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**

### ***Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter***

**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter** -

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter -

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse -

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt -

**Årets endring i beholdning av kontanter og kontantekvivalenter** -



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige 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. 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.

## Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

## Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

## Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



**Fisjon**

Selskapet ble stiftet ved fisjon av Nyhavna Øvre AS hvor Øvre Nyhavna 1 AS var overtakende selskap og Nyhavna Øvre AS var overdragende selskap.

Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet fra 1.1.2019



## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Fisjon 18.10.2019	30 000	13 192 784			13 222 784
Årets resultat				13 341 387	13 341 387
Pr 31.12.2019	30 000	13 192 784	0	13 341 387	26 564 171

## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øvre Nyhavna 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	30 000,00	30 000
Sum		1	30 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

## Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 0,- eksl.mva.



## Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 768 430	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 768 430</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 109 817	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 110 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-183</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Tilvirkningskontrakter	17 110 000	0	-17 110 000
Varebeholdning	194 583	0	-194 583
<b>Sum</b>	<b>17 304 583</b>	<b>0</b>	<b>-17 304 583</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-175 357	-175 174	183
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>17 129 226</b>	<b>-175 174</b>	<b>-17 304 400</b>
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	3 768 430	-38 538	-3 806 968
Effekt av endring av skattesats		1 752	

## Note 5 Boligprosjekter

	<u>2019</u>
Aktiverte kostnader, usolgte boliger under produksjon	4 905 000
<b>Sum</b>	<b>4 905 000</b>

Varelager består av oppføring av bolig som pr dags dato ikke er solgt. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.



## Note 6 Tilvirkningskontrakter

Oversikten viser Øvre Nyhavna 1 AS sine boligprosjekter under tilvirkning, regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimert total kostnader.

<b>Resultatregnskapet</b>	<b>2019</b>
Totalt utført produksjon på igangværende prosjekter	107 612 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	93 193 000
Tilsvarende estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	14 419 000
Fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Fortjeneste hensyntatt i resultatregnskapet	14 419 000
<b>Balansen / øvrig</b>	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	107 612 000
Forskuddsfakturert produksjon	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Gjeld</b>	<b>2019</b>
Gjeld til Nyhavna Øvre AS	32 751 846
Sum gjeld	32 751 846

Tilbakebetalingstidspunkt er ikke avtalt.

## Note 8 Fisjon

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet ved fisjon i 2019 med overføring av eiendeler og gjeld fra Nyhavna Øvre AS. Utfisjoneringsen hadde regnskapsmessig virkning fra 1.1.2019. Ved gjennomføringen av fisjonen fikk aksjonærene som var registrert som eiere i Nyhavna Øvre AS, en eierposisjon på 100%. Fisjonen ble gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet. Dette førte til en økning i aksjekapital på kr 30 000 og overkurs kr 13 192 784.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 1 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Øvre Nyhavna 1 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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 regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Øvre Nyhavna 1 AS

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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 13. mars 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Øvre Nyhavna 1 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2020-04-01 09:47

**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 2019

## Øvre Nyhavna 1 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontanstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 269



## Årsberetning 2019 for Øvre Nyhavna 1 AS

### VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Nyhavna Øvre AS. Gjennom utfisjoneringen 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

På området skal det bygges ut tre blokker med til sammen 102 boliger. Det var salgsstart i april 2019. Det har pågått riving og grunnarbeid på tomta fra oktober 2019. Ordinær byggestart desember 2019. Prosjektet har solgt veldig bra, og det er kun fire usolgte leiligheter ved årsskiftet. Ferdigstillelse er forventet våren 2021.

### ARBEIDSMILJØ 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.

### 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.

### 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 2019 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2019.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld til konsernselskap. Det vil bli åpnet byggelån for videre finansiering av utbyggingen. Det er kun 5 % usolgte ved årsskiftet. Omsetningen overstiger byggelånsfinansiering i bank slik at usolgte enheter representerer egenkapital, og dermed eiers risiko.

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 2019 ble 107,6 mill og resultat før skatt ble 17,1 mill. Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 26,6 mill som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 23,6 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på 30,3 mill.

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2019 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.



## Årsresultat og disponeringer

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 13 341 387 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	13 341 387

Trondheim, 13.03.2020  
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

---

Roar Munkhaugen  
styreleder

---

Børge Aunaas  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019
Salgsinntekt		107 612 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>107 612 000</b>
Varekostnad	6	90 502 183
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>90 502 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 109 817</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 109 817</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 768 430
<b>Årsresultat</b>	1	<b>13 341 387</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		13 341 387
<b>Sum overføringer</b>		<b>13 341 387</b>



**Balanse**  
Øvre Nyhavna 1 AS

Eiendeler	Note	2019
<b>Omløpsmidler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	4 905 000
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer	6	107 612 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>107 612 000</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>112 517 000</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>112 517 000</u>



## Balanse

### Øvre Nyhavna 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	1, 2, 8	30 000
Overkurs	1, 8	13 192 784
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 222 784</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	1	13 341 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 341 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 564 171</b>
<b>Gjeld</b>		
Utsatt skatt	4	3 768 430
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 768 430</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		25 940 867
Kortsiktig konserngjeld	7	32 751 846
Annen kortsiktig gjeld		23 491 687
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 184 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 952 829</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>112 517 000</b>

Trondheim, 13.03.2020  
Styret i Øvre Nyhavna 1 AS

Roar Munkhaugen  
styreleder

Børge Aunaas  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige 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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

## Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

## Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



**Fisjon**

Selskapet ble stiftet ved fisjon av Nyhavna Øvre AS hvor Øvre Nyhavna 1 AS var overtakende selskap og Nyhavna Øvre AS var overdragende selskap.

Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet fra 1.1.2019



## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Fisjon 18.10.2019	30 000	13 192 784			13 222 784
Årets resultat				13 341 387	13 341 387
Pr 31.12.2019	30 000	13 192 784	0	13 341 387	26 564 171

## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øvre Nyhavna 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	30 000,00	30 000
Sum		1	30 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdahl Bolig AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

## Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 0,- eksl.mva.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 768 430	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 768 430</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 109 817	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 110 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-183</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	17 110 000	0	-17 110 000
Varebeholdning	194 583	0	-194 583
<b>Sum</b>	<b>17 304 583</b>	<b>0</b>	<b>-17 304 583</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-175 357	-175 174	183
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>17 129 226</b>	<b>-175 174</b>	<b>-17 304 400</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>3 768 430</b>	<b>-38 538</b>	<b>-3 806 968</b>
Effekt av endring av skattesats		1 752	

## Note 5 Boligprosjekter

	<b>2019</b>
Aktiverte kostnader, usolgte boliger under produksjon	4 905 000
<b>Sum</b>	<b>4 905 000</b>

Varelager består av oppføring av bolig som pr dags dato ikke er solgt. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.



## Note 6 Tilvirkningskontrakter

Oversikten viser Øvre Nyhavna 1 AS sine boligprosjekter under tilvirkning, regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimert totalkostnader.

<b>Resultatregnskapet</b>	<b>2019</b>
Totalt utført produksjon på igangværende prosjekter	107 612 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	93 193 000
Tilsvarende estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	14 419 000
Fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Fortjeneste hensyntatt i resultatregnskapet	14 419 000

## **Balansen / øvrig**

Opptjent, ikke fakturert produksjon	107 612 000
Forskuddsfakturert produksjon	0
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Gjeld</b>	<b>2019</b>
Gjeld til Nyhavna Øvre AS	32 751 846
<b>Sum gjeld</b>	<b>32 751 846</b>

Tilbakebetalingstidspunkt er ikke avtalt.

## Note 8 Fisjon

Øvre Nyhavna 1 AS ble stiftet ved fisjon i 2019 med overføring av eiendeler og gjeld fra Nyhavna Øvre AS. Utfisjoneringsen hadde regnskapsmessig virkning fra 1.1.2019. Ved gjennomføringen av fisjonen fikk aksjonærene som var registrert som eiere i Nyhavna Øvre AS, en eierposisjon på 100%. Fisjonen ble gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet. Dette førte til en økning i aksjekapital på kr 30 000 og overkurs kr 13 192 784.