



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	264 512 400	
Sum inntekter		264 512 400	
Kostnader			
Varekostnad	1	217 215 392	683
Annen driftskostnad	2, 3	39 690	8 464
Sum kostnader		217 255 081	9 147
Driftsresultat		47 257 319	-9 147
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		47 257 319	-9 147
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 396 611	-3 238
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 860 708	-5 909
Årsresultat		36 860 708	-5 909
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 860 708	-5 909
Totalresultat		36 860 708	-5 909
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	35 000 000	
Udekket tap	5	5 909	-5 909
Avsatt til annen egenkapital	5	1 854 799	
Sum overføringer og disponeringer		36 860 708	-5 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	13 191 000	55 773 000
Sum varer		13 191 000	55 773 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	262 795 000	
Konsernfordringer	8	9 282 626	372 000
Sum fordringer		272 077 626	372 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 238 221	1 141 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 238 221	1 141 388
Sum omløpsmidler		299 506 847	57 286 388
SUM EIENDELER		299 506 847	57 286 388
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	2 624 600	2 624 600
Overkurs	5	1 667 768	1 667 768
Annen innskutt egenkapital	5	3 357 510	290 160
Sum innskutt egenkapital		7 649 878	4 582 528
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	5	1 854 799	
Udekket tap	5		5 909
Sum opptjent egenkapital		1 854 799	-5 909
Sum egenkapital		9 504 677	4 576 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 598 216	336 455
Sum avsetninger for forpliktelser		11 598 216	336 455
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		11 598 216	336 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 032 969	
Leverandørgjeld		20 188 489	9 490 457
Utbytte	5	35 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	41 416 652	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld	1	10 765 844	40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		278 403 954	52 373 314
Sum gjeld		290 002 170	52 709 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 506 847	57 286 388



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 313432

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 255 947
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 3 AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: R. Munkhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.06.2022

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: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	264 512 400	
Sum inntekter		264 512 400	
Kostnader			
Varekostnad	1	217 215 392	683
Annen driftskostnad	2, 3	39 690	8 464
Sum kostnader		217 255 081	9 147
Driftsresultat		47 257 319	-9 147
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 396 611	-3 238
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 860 708	-5 909
Årsresultat		36 860 708	-5 909
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 860 708	-5 909
Totalresultat		36 860 708	-5 909
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	35 000 000	
Udekket tap	5	5 909	-5 909
Avsatt til annen egenkapital	5	1 854 799	
Sum overføringer og disponeringer		36 860 708	-5 909



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekter 6, 7 13 191 000 55 773 000

Sum varer 13 191 000 55 773 000

Fordringer

Opptjent, ikke fakturert

inntekt 1, 7 262 795 000

Konsernfordringer 8 9 282 626 372 000

Sum fordringer 272 077 626 372 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 14 238 221 1 141 388

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 14 238 221 1 141 388

Sum omløpsmidler 299 506 847 57 286 388

SUM EIENDELER 299 506 847 57 286 388

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 2 624 600 2 624 600

Overkurs 5 1 667 768 1 667 768

Annen innskutt egenkapital 5 3 357 510 290 160

Sum innskutt egenkapital 7 649 878 4 582 528

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 1 854 799

Udekket tap 5 5 909

Sum opptjent egenkapital 1 854 799 -5 909

Sum egenkapital 9 504 677 4 576 619

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	11 598 216	336 455
Sum avsetninger for forpliktelser		11 598 216	336 455
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		11 598 216	336 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 032 969	
Leverandørgjeld		20 188 489	9 490 457
Utbytte	5	35 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	41 416 652	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld	1	10 765 844	40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		278 403 954	52 373 314
Sum gjeld		290 002 170	52 709 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 506 847	57 286 388



Organisasjonsnr: 925 255 947
ØVRE NYHAVNA 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Øvre Nyhavna 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 255 947



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	264 512 400	0
Sum driftsinntekter		264 512 400	0
Varekostnad	1	217 215 392	683
Annen driftskostnad	2, 3	39 690	8 464
Sum driftskostnader		217 255 081	9 147
Driftsresultat		47 257 319	(9 147)
Ordinært resultat før skattekostnad		47 257 319	(9 147)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 396 611	(3 238)
Årsresultat		36 860 708	(5 909)
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	35 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	5	1 854 799	0
Dekning av udekket tap	5	(5 909)	5 909
Sum overføringer		36 860 708	(5 909)



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	13 191 000	55 773 000
Sum varer		<u>13 191 000</u>	<u>55 773 000</u>
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	262 795 000	0
Konsernfordringer	8	9 282 626	372 000
Sum fordringer		<u>272 077 626</u>	<u>372 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 238 221	1 141 388
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>14 238 221</u>	<u>1 141 388</u>
Sum omløpsmidler		<u>299 506 847</u>	<u>57 286 388</u>
Sum eiendeler		<u>299 506 847</u>	<u>57 286 388</u>



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	2 624 600	2 624 600
Overkurs	5	1 667 768	1 667 768
Annen innskutt egenkapital	5	3 357 510	290 160
Sum innskutt egenkapital		7 649 878	4 582 528
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 854 799	0
Udekket tap	5	0	(5 909)
Sum opptjent egenkapital		1 854 799	(5 909)
Sum egenkapital		9 504 677	4 576 619
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	11 598 216	336 455
Sum avsetning for forpliktelser		11 598 216	336 455
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 032 969	0
Leverandørgjeld		20 188 489	9 490 457
Utbytte	5	35 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	8	41 416 652	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld	1	10 765 844	40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		278 403 954	52 373 314
Sum gjeld		290 002 170	52 709 769
Sum egenkapital og gjeld		299 506 847	57 286 388

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 tomtkostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktstestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktsmotpart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet total kostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad knyttet til solgte enheter. 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.

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.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut tredje byggetrinn i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte total kostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	264 512 400
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	217 215 392
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	47 297 008
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	47 297 008

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	264 512 400
Forskuddsfakturert produksjon	(1 717 400)
Sum	262 795 000

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående byggeprosjekt.

Note 2 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 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	29 903	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	29 903	0



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	47 257 319	(9 147)
Permanente forskjeller	0	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(51 189 334)	(357 787)
Mottatt konsernbidrag	3 932 500	372 000
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	485	(504)
Anvendt fremført underskudd	485	0
Inntekt	0	(504)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	10 396 611	(2 012)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	(1 226)
Skattekostnad på ordinært resultat	10 396 611	(3 238)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	11 261 761	336 455
Effekt av skatt på konsernbidrag	(865 150)	(81 840)
IB utsatt skatt v/fisjon	0	(257 853)
Skattekostnad på ordinært resultat	10 396 611	(3 238)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	52 409 830	0	0
Varebeholdning	0	309 352	0	1 529 848
Fremførbart skattemessig underskudd	19	0	504	0
Sum	19	52 719 182	504	1 529 848
Netto midlertidige forskjeller	0	52 719 163	0	1 529 344
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	11 598 216	0	336 455
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	11 598 216	0	336 455



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	2 624 600	1 667 768	290 160	0	(5 909)	4 576 619
Årets resultat	0	0	0	36 854 799	5 909	36 860 708
Andre endringer;						
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 067 350	0	0	3 067 350
Avsatt til utbytte	0	0	0	(35 000 000)	0	(35 000 000)
Egenkapital pr 31.12	2 624 600	1 667 768	3 357 510	1 854 799	0	9 504 677

Note 6 Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	55 773 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	13 191 000	0
Sum	13 191 000	55 773 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld

	2021
Kortsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 032 969

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	13 191 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	262 795 000
Sum	275 986 000

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 3 932 500 samt gjeld til søsterselskapet Øvre Nyhavna 4 & 5 AS.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2021	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 3 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 3 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Nyhavna 3 AS



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>

Trondheim, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-04 15:48

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 2021

Øvre Nyhavna 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Pennco Dokumentnøkkel: F2QNE-IXE4A-088VB-7FZD3-3564C-7WXI3

Org. nr. : 925 255 947



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	264 512 400	0
Sum driftsinntekter		264 512 400	0
Varekostnad	1	217 215 392	683
Annen driftskostnad	2, 3	39 690	8 464
Sum driftskostnader		217 255 081	9 147
Driftsresultat		47 257 319	(9 147)
Ordinært resultat før skattekostnad		47 257 319	(9 147)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 396 611	(3 238)
Årsresultat		36 860 708	(5 909)
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	35 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	5	1 854 799	0
Dekning av udekket tap	5	(5 909)	5 909
Sum overføringer		36 860 708	(5 909)

Penneo Dokumentnøkkel: F2QNE-NE4A-088VB-7FZD3-3564C-7WXI3



Balanse

Øvre Nyhavna 3 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	13 191 000	55 773 000
Sum varer		13 191 000	55 773 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	262 795 000	0
Konsernfordringer	8	9 282 626	372 000
Sum fordringer		272 077 626	372 000
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 238 221	1 141 388
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		14 238 221	1 141 388
Sum omløpsmidler		299 506 847	57 286 388
Sum eiendeler		299 506 847	57 286 388

Pennco Dokumentnr: F2QNE-IXE4A-088VB-7FZD3-3564C-7WXI3

**Balanse****Øvre Nyhavna 3 AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	2 624 600	2 624 600
Overkurs	5	1 667 768	1 667 768
Annen innskutt egenkapital	5	3 357 510	290 160
Sum innskutt egenkapital		7 649 878	4 582 528
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 854 799	0
Udekket tap	5	0	(5 909)
Sum opptjent egenkapital		1 854 799	(5 909)
Sum egenkapital		9 504 677	4 576 619
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	11 598 216	336 455
Sum avsetning for forpliktelser		11 598 216	336 455
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 032 969	0
Leverandørgjeld		20 188 489	9 490 457
Utbytte	5	35 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	8	41 416 652	2 506 927
Annen kortsiktig gjeld	1	10 765 844	40 375 930
Sum kortsiktig gjeld		278 403 954	52 373 314
Sum gjeld		290 002 170	52 709 769
Sum egenkapital og gjeld		299 506 847	57 286 388

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 3 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 tomtkostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt, i årsregnskapet presentert som opptjent, ikke fakturert inntekt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktstestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktsmotpart.

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 knyttet til solgte enheter. 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.

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.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut tredje byggetrinn i boligprosjektet Øvre Nyhavna i Trondheim.

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	264 512 400
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	217 215 392
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	47 297 008
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	47 297 008

Balanse	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	264 512 400
Forskuddsfakturert produksjon	(1 717 400)
Sum	262 795 000

Annen kortsiktig gjeld består av avsetning til dekning av påløpte kostnader knyttet til pågående byggeprosjekt.

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	29 903	0
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	29 903	0



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	47 257 319	(9 147)
Permanente forskjeller	0	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(51 189 334)	(357 787)
Mottatt konsernbidrag	3 932 500	372 000
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	485	(504)
Anvendt fremført underskudd	485	0
Inntekt	0	(504)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	10 396 611	(2 012)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	(1 226)
Skattekostnad på ordinært resultat	10 396 611	(3 238)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	11 261 761	336 455
Effekt av skatt på konsernbidrag	(865 150)	(81 840)
IB utsatt skatt v/ fisjon	0	(257 853)
Skattekostnad på ordinært resultat	10 396 611	(3 238)

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	52 409 830	0	0
Varebeholdning	0	309 352	0	1 529 848
Fremførbart skattemessig underskudd	19	0	504	0
Sum	19	52 719 182	504	1 529 848
Netto midlertidige forskjeller	0	52 719 163	0	1 529 344
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	11 598 216	0	336 455
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	11 598 216	0	336 455

Pennco Dokumentnr: F2QNE-NE4A-088VB-7FZD3-3564C-7WXI3



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	2 624 600	1 667 768	290 160	0	(5 909)	4 576 619
Årets resultat	0	0	0	36 854 799	5 909	36 860 708
Andre endringer;						
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 067 350	0	0	3 067 350
Avsatt til utbytte	0	0	0	(35 000 000)	0	(35 000 000)
Egenkapital pr 31.12	2 624 600	1 667 768	3 357 510	1 854 799	0	9 504 677

Note 6 Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Bokført beløp består av nedlagte kostnader og kostpris på tomter på prosjekter hvor det ikke er påbegynt produksjon samt nedlagte kostnader knyttet til usolgte enheter i prosjekter hvor produksjon er påbegynt.

Solgte enheter i boligprosjekter hvor det er påbegynt produksjon er presentert som Opptjent, ikke fakturert inntekt under kortsiktige fordringer.

	2021	2020
Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter	0	55 773 000
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	13 191 000	0
Sum	13 191 000	55 773 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2021
Kortsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 032 969

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	
Boligprosjekter	13 191 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	262 795 000
Sum	275 986 000

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 3 932 500 samt gjeld til søsterselskapet Øvre Nyhavna 4 & 5 AS.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 13 123. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2021	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 3 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



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: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:22:40 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2022-04-04 10:34:39 UTC



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/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: F2QNE-IXE4A-088VB-7FZD3-3564C-7WXI3