



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 030 856
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyhavn 4
5042 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ove Rondestveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

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, 21.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 119 944	1 025 489
Annen driftsinntekt		54 607	60 661
Sum inntekter		1 174 551	1 086 150
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	219 000	219 000
Annen driftskostnad	2	542 734	609 435
Sum kostnader		761 734	828 435
Driftsresultat		412 818	257 715
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 104	6 636
Sum finansinntekter		8 104	6 636
Annen finanskostnad		426 529	382 853
Sum finanskostnader		426 529	382 853
Netto finans		-418 425	-376 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 607	-118 502
Skattekostnad på ordinært resultat	9	269 841	-14 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		-275 448	-103 518
Årsresultat		-275 448	-103 518
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-275 448	-103 518
Totalresultat		-275 448	-103 518
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-275 448	
Overført til/fra annen egenkapital			-103 518



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		-275 448	-103 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		269 841
Sum immaterielle eiendeler			269 841
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	10 368 000	8 987 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		10 368 000	8 987 000
Sum anleggsmidler		10 368 000	9 256 841
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		409 662
Andre kortsiktige fordringer	4	19 245	16 157
Sum fordringer		19 245	425 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		299 551	2 638 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 551	2 638 928
Sum omløpsmidler		318 797	3 064 747
SUM EIENDELER		10 686 797	12 321 588
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		20 000	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			200 740
Udekket tap		674 708	
Sum opptjent egenkapital		-674 708	200 740
Sum egenkapital	6	-554 708	320 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 000 344	8 355 204
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 225 050	3 225 050
Sum annen langsiktig gjeld		11 225 394	11 580 254
Sum langsiktig gjeld		11 225 394	11 580 254
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 600	20 645
Betalbar skatt	9		
Skattetrekk og andre trekk			47 486
Annen kortsiktig gjeld		13 511	352 463
Sum kortsiktig gjeld		16 111	420 594
Sum gjeld		11 241 505	12 000 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 686 797	12 321 588



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge for små foretak, og forutsetter fortsatt drift.

Inntekter

Inntektene er resultatført når de er opptjent, det vil si på leveringstidspunktet. Eventuelle rabatter er trukket fra.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld som forfaller til betaling senere enn ett år etter balansedagen er klassifisert som langsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som kortsiktig. Neste års avdrag er likevel bokført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er ført opp i balansen til historisk anskaffelseskost fratrukket lineære avskrivninger basert på en bedriftsøkonomisk vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi dersom et eventuelt verdifall ikke forventes å være forbigående. Det er benyttet følgende avskrivningssatser:

- Bygninger 2,0%
- Kontormaskiner 33,3%

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidlige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Midlertidige skattereduserende og skatteøkende forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel/-forpliktelse er balanseført.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 2

Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte gjennom året.
Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelser til styret eller daglig leder.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på ulike tjenester som vist nedenfor:

Lovpålagt revisjon	kr	11 700
Andre attestasjonstjenester	kr	0
Skatterådgivning	kr	0
Andre tjenester	kr	9 500
Samlet honorar	kr	<u>21 200</u>

Note 3

Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 167 000	10 991 980	18 500	12 177 480
Tilgang	1 600 000	0	0	1 600 000
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	<u>2 767 000</u>	<u>10 991 980</u>	<u>18 500</u>	<u>13 777 480</u>
Oppskrevet før 01.01.	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	0	3 390 980	18 500	3 409 480
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	<u>2 767 000</u>	<u>7 601 000</u>	<u>0</u>	<u>10 368 000</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>	<u>219 000</u>	<u>0</u>	<u>219 000</u>

Tomter avskrives ikke.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 4

Fordringer

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt. Det er foretatt nedskrivninger med kr 0 til dekning av eventuelle tap på kundefordringer.

Note 5

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

<i>Selskapets aksjonærer er:</i>	<i>Eierandel:</i>	<i>Eventuelle verv:</i>
Magne Kandal	25,00 %	Styremedlem
Sissel Merete Dävøy Kandal	25,00 %	Styremedlem
7Fjell Entreprenør AS	33,33 %	
Bastship AS	16,67 %	

Selskapets aksjekapital består av 10.000 aksjer hver pålydende kr 10. Samtlige aksjer har like rettigheter.

Note 6

Egenkapital

<i>Årets endring i egenkapital</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen innskutt egenkapital</i>	<i>Udekket tap</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital 01.01.	100 000	20 000	0	200 740	320 740
Kapitalendring	0	0	0	0	0
Direkteført kostnad	0	0	0	-600 000	-600 000
Utbytte	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	0	0	-275 448	-275 448
Egenkapital 31.12.	100 000	20 000	0	-674 708	-554 708

Det er etter forlik bokført historiske felleskostnader direkte mot selskapets egenkapital med kr 600.000.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 7

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt og det eksisterer derfor en viss usikkerhet om fortsatt drift. Selskapets sin omsetning har vært stabil de siste årene. Styret jobber aktivt med å vedlikeholde selskapets utleiegrad, samtidig som det arbeides med å utvikle eiendommen ytterligere. Aksjonærene har lånt inn penger for å sikre driften. Styrer vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede og legger det til grunn for virksomheten.

Note 8

Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8.000.344	8.355.204

<i>Pantstillelser og lignende</i>	<i>Gjeld sikret ved pant</i>	<i>Eiendeler stilt som sikkerhet</i>	<i>Balansført verdi pant</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8.300.344	Eiendommer	10.368.000

Aksjonærene har lånt til sammen kr 3.225.050 til selskapet. Det er ikke avtale renter eller nedbetalingsplan på lånene.



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 9

Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	269 841	-14 984
Skattereduksjon SkatteFUNN-prosjekter	0	0
Årets totale skattekostnad	269 841	-14 984
Herav henført til ekstraordinært resultat	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	269 841	-14 984
<i>Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 607	-118 502
Ekstraordinært resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	-600 000	-15 325
Underskudd til fremføring	606 893	133 827
Endring midlertidige forskjeller	-1 286	0
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt (22%/23%) herav	0	0
Korrigert skattekostnad tidligere år	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<i>Påløpt betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skattebesparelse avgitt konsernbidrag	0	0
Sum påløpt betalbar skatt	0	0



Nyhavn Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Anleggsmidler	1 015 833	0
Omløpsmidler	0	0
Gjeld	0	0
Underskudd til fremføring	-2 847 506	0
Utbytte	0	0
Sum	-1 831 673	0

Forskjeller som ikke utlignes:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Anleggsmidler	0	1 014 548
Omløpsmidler	0	0
Gjeld	0	0
Underskudd til fremføring	0	-2 241 099
Utbytte	0	0
Sum	0	-1 226 551

Utsatt skatt (22%/22%)	0	-269 841
------------------------	---	----------



FRANK REVISJON

Til generalforsamlingen i Nyhavn Eiendom AS
(organisasjonsnummer 988 030 856)

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyhavn Eiendom AS som viser et underskudd på kr 275.448. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 (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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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.



FRANK REVISJON

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

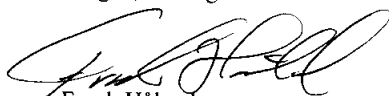
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 31. august 2020


Frank Håland
registrert revisor