



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 15.04.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	417 616 962	516 611 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>417 616 962</b>	<b>516 611 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	361 793 696	423 278 403
Annen driftskostnad	2, 3	183 874	52 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 977 571</b>	<b>423 330 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 639 391</b>	<b>93 280 216</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>55 639 391</b>	<b>93 280 216</b>
Skattekostnad på resultat	4	12 240 666	20 521 633
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	34 377 330	5 173 245
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	9 021 395	67 585 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	47 099 996	34 413 997
<b>Sum varer</b>		<b>47 099 996</b>	<b>34 413 997</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 961 026	1 323 308
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	605 863 843	662 821 000
Konsernfordringer	8		12 959 366
<b>Sum fordringer</b>		<b>626 824 869</b>	<b>677 103 674</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	6 400 000	10 000 000
Overkurs	5	27 936 662	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	13 654 078	18 424 546
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 990 740</b>	<b>72 075 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	68 196 626	95 371 247
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 196 626</b>	<b>95 371 247</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 187 366</b>	<b>167 446 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	29 248 113	33 287 558
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>29 248 113</b>	<b>33 287 558</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 248 113</b>	<b>33 287 558</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	208 304 602	289 122 014
Leverandørgjeld		6 265 003	36 409 561
Betalbar skatt	4	29	
Kortsiktig konserngjeld	8	270 162 408	154 282 710
Annen kortsiktig gjeld	1	43 757 344	30 969 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 489 386</b>	<b>510 783 285</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>557 737 499</b>	<b>544 070 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492193

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 15.04.2024

#### 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, 18.06.2024

---

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: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	417 616 962	516 611 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>417 616 962</b>	<b>516 611 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	361 793 696	423 278 403
Annen driftskostnad	2, 3	183 874	52 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 977 571</b>	<b>423 330 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 639 391</b>	<b>93 280 216</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	4	12 240 666	20 521 633
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	34 377 330	5 173 245
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	9 021 395	67 585 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	47 099 996	34 413 997
<b>Sum varer</b>		<b>47 099 996</b>	<b>34 413 997</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 961 026	1 323 308
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	605 863 843	662 821 000
Konsernfordringer	8		12 959 366
<b>Sum fordringer</b>		<b>626 824 869</b>	<b>677 103 674</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	6 400 000	10 000 000
Overkurs	5	27 936 662	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	13 654 078	18 424 546
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 990 740</b>	<b>72 075 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	68 196 626	95 371 247
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 196 626</b>	<b>95 371 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 187 366</b>	<b>167 446 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	29 248 113	33 287 558
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>29 248 113</b>	<b>33 287 558</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 248 113</b>	<b>33 287 558</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	208 304 602	289 122 014
Leverandørgjeld		6 265 003	36 409 561
Betalbar skatt	4	29	
Kortsiktig konserngjeld	8	270 162 408	154 282 710
Annen kortsiktig gjeld	1	43 757 344	30 969 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 489 386</b>	<b>510 783 285</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>557 737 499</b>	<b>544 070 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>



Organisasjonsnr: 919 632 933  
ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetning 2023 for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 15. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2024-04-15 13:29

**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 2023

## Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Pemneo Dokumentnøkkel: L1WXC-NAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEPNO

Org.nr. : 919 632 933



## Årsberetning 2023 for Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

### Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS ble stiftet den 27.09.2017 i forbindelse med erverv av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Hele tomteområdet Øvre Nyhavna består av 5 prosjekter med til sammen 610 leiligheter og bygges ut i fire selskaper. Øvre Nyhavna 4 og 5 AS bygger ut de siste to prosjektene (B4 og B5), som består av 10 blokker og 285 leiligheter, samt 1075 m<sup>2</sup> næring. B4 hadde salgsstart i mai 2021, byggestart i oktober 2021 og alt var ferdigstilt og overlevert innen desember 2023. Salgsstart for B5 var i desember 2021 med oppstart byggeplass i mars 2022. Alle de 6 blokkene er i produksjon ved årsskiftet, og de første overleveringene til kunder vil starte første kvartal 2024. De siste leilighetene forventes overlever høsten 2024. Ved årsskiftet var alle leiligheter solgt.

I løpet av 2023 ble to blokker, samt næringsarealet fisjonert ut fra prosjektet B4. To av selskapene, Ladebekken 30 AS og Ladebekken 34 AS, ble solgt ut av konsernet. Øvre Nyhavna Næring AS eies fortsatt av Heimdal Bolig.

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. Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån løper fortsatt for prosjektet B5, men for B4 ble det nedkvittert i september 2023 i forbindelse med overlevering nest siste blokk. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel og anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2023 som tilfredsstillende.

Omsetningen i 2023 var på MNOK 417,6 (516,6) og resultat før skatt ble MNOK 55,6 (93,3). Årsak til nedgang i omsetninger er at det er færre samtidige blokker under produksjon, samtidig som entreprenøren er noe forsinket i forhold til opprinnelig plan. Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 116,2 (167,4) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 17,2 % (23,6 %). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 145,4 (200,7).

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2022 og 31.12.2023. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2023.

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.

### 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.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

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.

### Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.

### Åpenhetsloven

Redegjørelse for åpenhetsloven finnes på Heimdal Bolig AS sine hjemmesider.



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	43 398 725
Overført til annen egenkapital	9 021 395
<u>Avgitt konsernbidrag</u>	<u>34 377 330</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>43 398 725</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 109 787 366

Trondheim, 15.04.2024  
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	417 616 962	516 611 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>417 616 962</b>	<b>516 611 000</b>
Varekostnad	1	361 793 696	423 278 403
Annen driftskostnad	2, 3	183 874	52 381
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>361 977 571</b>	<b>423 330 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 639 391</b>	<b>93 280 216</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>55 639 391</b>	<b>93 280 216</b>
Skattekostnad på resultat	4	12 240 666	20 521 633
<b>Årsresultat</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	34 377 330	5 173 245
Avsatt til annen egenkapital	5	9 021 395	67 585 338
<b>Sum overføringer</b>		<b>43 398 725</b>	<b>72 758 583</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: L1WXC-NAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEPNO



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	47 099 996	34 413 997
<b>Sum varer</b>		<u>47 099 996</u>	<u>34 413 997</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 961 026	1 323 308
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	605 863 843	662 821 000
Konsernfordringer	8	0	12 959 366
<b>Sum fordringer</b>		<u>626 824 869</u>	<u>677 103 674</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>673 924 865</u>	<u>711 517 671</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>673 924 865</u>	<u>711 517 671</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: L1WXC-NAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEPNO



## Balanse

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 9	6 400 000	10 000 000
Overkurs	5	27 936 662	43 651 035
Annen innskutt egenkapital	5	13 654 078	18 424 546
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 990 740</b>	<b>72 075 581</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	5	68 196 626	95 371 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 196 626</b>	<b>95 371 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 187 366</b>	<b>167 446 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Avsetning for forpliktelser</b></i>			
Utsatt skatt	4	29 248 113	33 287 558
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>29 248 113</b>	<b>33 287 558</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	208 304 602	289 122 014
Leverandørgjeld		6 265 003	36 409 561
Betalbar skatt	4	29	0
Kortsiktig konserngjeld	8	270 162 408	154 282 710
Annen kortsiktig gjeld	1	43 757 344	30 969 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 489 386</b>	<b>510 783 285</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>557 737 499</b>	<b>544 070 843</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>673 924 865</b>	<b>711 517 671</b>

Trondheim, 15.04.2024  
Styret i Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: L1WX-CNAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEPNO



## Indirekte kontantstrøm

### Øvre Nyhavna 4 og 5 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		55 639 391	93 280 216
Endring i varelager		(15 612 408)	67 942 000
Endring i kundefordringer		(104 623 518)	(515 715 092)
Endring i leverandørgjeld		(30 144 557)	31 107 594
Endring i andre tidsavgrensingsposter		12 788 344	23 146 969
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(81 952 749)</b>	<b>(300 238 313)</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetaling på andre lånefordringer		78 004 597	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>78 004 597</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	(5 173 245)
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(31 956 880)	0
Netto endring i byggelån		(80 817 411)	205 130 747
Inn/ utbetaling i konsernkontoordning		116 722 443	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>3 948 152</b>	<b>199 957 502</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>0</b>	<b>(100 280 812)</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>(100 280 812)</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: L1WXC-NAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEFPNO



## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

## Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

## Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

## Boligprosjekter løpende avregning

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

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

## Fisjon

Øvre Nyhavna 4 og 5 AS var i 2023 overdragende selskap i skattefri fisjon til Øvre Nyhavna Næring AS, Ladebekken 30 AS og Ladebekken 34 AS. De regnskapsmessige effekter av fisjonen fremgår av note 5 - egenkapital.



## Note 1 Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler og bygger ut de to siste byggetrinnene 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.

<b>Resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	605 863 843	662 821 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	503 632 000	533 816 492
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	102 231 843	129 004 598
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	60 919 841	35 671 911
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>41 312 002</b>	<b>93 332 597</b>

## Balanse

Opptjent, ikke fakturert produksjon	605 863 843	662 821 000
<b>Sum</b>	<b>605 863 843</b>	<b>662 821 000</b>

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

## 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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	63 228	53 316
<b>Sum</b>	<b>63 228</b>	<b>53 316</b>



## Note 4 Skatt

	2023	2022
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Resultat før skattekostnad	55 639 391	93 280 216
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(11 565 758)	(106 239 582)
Mottatt konsernbidrag	0	12 959 366
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>44 073 633</b>	<b>0</b>
Avgitt konsernbidrag	44 073 500	0
<b>Inntekt</b>	<b>133</b>	<b>0</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	12 240 666	20 521 647
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
For mye avsatt tidligere	0	(14)
<b>Skattekostnad på resultat</b>	<b>12 240 666</b>	<b>20 521 633</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	29	0
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	(4 039 445)	23 372 708
- hvorav endring som følge av fisjon	6 583 912	0
For mye avsatt tidligere	0	(14)
Effekt av skatt på konsernbidrag	9 696 170	(2 851 061)
<b>Skattekostnad på resultat</b>	<b>12 240 666</b>	<b>20 521 633</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	126 477 844	0	147 180 711
Varelager	0	6 468 123	0	4 126 372
Sum	0	132 945 967	0	151 307 083
Netto midlertidige forskjeller	0	132 945 967	0	151 307 083
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	29 248 113	0	33 287 558
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>0</b>	<b>29 248 113</b>	<b>0</b>	<b>33 287 558</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	10 000 000	43 651 035	18 424 546	95 371 247	167 446 828
Årets resultat	-	-	-	43 398 725	43 398 725
Andre endringer:					
Fisjon	-3 600 000	-15 714 373	-4 770 468	-36 196 016	-60 280 857
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-34 377 330	-34 377 330
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>6 400 000</b>	<b>27 936 662</b>	<b>13 654 078</b>	<b>68 196 626</b>	<b>116 187 366</b>



## 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.

	2023	2022
Aktiverte kostnader infrastruktur	47 099 996	26 813 997
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	7 600 000
<b>Sum</b>	<b>47 099 996</b>	<b>34 413 997</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2023	2022
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	208 304 602	289 122 014
<b>Sum</b>	<b>208 304 602</b>	<b>289 122 014</b>

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	47 099 996	34 413 997
Opptjent, ikke fakturert inntekt	605 863 843	662 821 000
<b>Sum</b>	<b>652 963 839</b>	<b>697 234 997</b>

## Note 8 Nærstående parter

Kortsiktig konserngjeld består av gjeld i konsernkontoordning med kr 226 088 908 i tillegg til avgitt konsernbidrag med kr 44 073 500.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 200 aksjer à kr 32 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2023	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	200	100 %

## Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 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."

### Munkhaugen, Roar

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1074802

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-15 18:36:08 UTC



### Aunaas, Børge

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 10:48:33 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/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: L1WX-CNAQ7Y-DJDOJ-AU5L5-L4DVB-BEPNO