



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 116 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE NYHAVNA 2 AS
Forretningsadresse: c/o Nyhavna Øvre AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.10.2019 - 31.12.2020

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: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|----------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 159 549 600 | |
| Sum inntekter | | 159 549 600 | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 136 495 539 | |
| Annen driftskostnad | 1, 2 | 19 132 | |
| Sum kostnader | | 136 514 671 | |
| Driftsresultat | | 23 034 929 | |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 | |
| Sum finansinntekter | | 5 | |
| Netto finans | | 5 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 034 934 | 0 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 5 066 459 | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 17 968 475 | 0 |
| Årsresultat | | 17 968 475 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 17 968 475 | |
| Totalresultat | | 17 968 475 | |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 17 968 475 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 17 968 475 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|----------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Boligprosjekter | 5, 9 | 28 839 000 | |
| Sum varer | | 28 839 000 | |
| Fordringer | | | |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 6, 9 | 158 411 000 | |
| Konsernfordringer | 7 | 1 706 000 | |
| Sum fordringer | | 160 117 000 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 103 596 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 103 596 | |
| Sum omløpsmidler | | 189 059 596 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 189 059 596 | 0 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 8 | 30 000 | |
| Overkurs | 4 | 3 513 275 | |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 1 441 757 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 985 032 | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 17 968 475 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|-------------|
| Udekket tap | 4 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 968 475 | |
| Sum egenkapital | | 22 953 507 | 0 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 5 476 593 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 5 476 593 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 476 593 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 92 436 451 | |
| Leverandørgjeld | | 3 561 430 | |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 47 185 212 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 446 403 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 160 629 497 | |
| Sum gjeld | | 166 106 090 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 189 059 596 | 0 |



Årsregnskap 2020

Øvre Nyhavna 2 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNC-V7AV-4PAZ8-2FLLL

Org.nr. : 924 116 285



Årsberetning 2020 for Øvre Nyhavna 2 AS

Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 2 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, bygge ut og selge boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Hovedtrekk

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 106 boliger. Det var salgsstart i august 2019 og byggestart for to av blokkene i mai 2020. Siste blokka i juli samme år.

Prosjektet har solgt bra, og det er kun 12 usolgte leiligheter ved årsskiftet. Ferdigstilling og overlevering til kunder er forventet i perioden november 2021 til februar 2022.

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 fra oppstart og fram til 31.12.2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Det er kun 12 usolgte leiligheter ved årsskiftet. Verdien av solgte boliger overstiger byggelånsfinansiering i bank slik at usolgte enheter dermed representerer 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 fra oppstart og ut 2020 ble MNOK 159,5 og resultat før skatt ble MNOK 23,0. Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 23,0 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 12,1 %
Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 28,4.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2020 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

Årets resultat i foreslås disponert på følgende måte:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Årsresultat | 17 968 475 |
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | <u>17 968 475</u> |
| <u>Totalt disponert</u> | <u>17 968 475</u> |

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Poar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 2 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 18.10.2019-31.12.2020 |
|--|------|-----------------------|
| Salgsinntekt | | 159 549 600 |
| Sum driftsinntekter | | 159 549 600 |
| Varekostnad | | 136 495 539 |
| Annen driftskostnad | 1, 2 | 19 132 |
| Sum driftskostnader | | 136 514 671 |
| Driftsresultat | | 23 034 929 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | |
| Annen renteinntekt | | 5 |
| Resultat av finansposter | | 5 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 034 934 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 5 066 459 |
| Årsresultat | | 17 968 475 |
| Overføringer | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 17 968 475 |
| Sum overføringer | | 17 968 475 |

Pennco Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNC-V7AV-4PAZ8-2FLL



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2020 |
|--|------|--------------------|
| Omløpsmidler | | |
| <i>Varer</i> | | |
| Boligprosjekter | 5, 9 | 28 839 000 |
| Sum varer | | 28 839 000 |
| <i>Fordringer</i> | | |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 6, 9 | 158 411 000 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 706 000 |
| Sum fordringer | | 160 117 000 |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 103 596 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 103 596 |
| Sum omløpsmidler | | 189 059 596 |
| Sum eiendeler | | 189 059 596 |

Pennco Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNC-V7AV-4PAZ8-2FLL



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2020 |
|---|------|--------------------|
| Egenkapital | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | |
| Aksjekapital | 4, 8 | 30 000 |
| Overkurs | 4 | 3 513 275 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 1 441 757 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 985 032 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | |
| Annen egenkapital | 4 | 17 968 475 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 968 475 |
| Sum egenkapital | | 22 953 507 |
| Gjeld | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | |
| Utsatt skatt | 3 | 5 476 593 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 5 476 593 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 92 436 451 |
| Leverandørgjeld | | 3 561 430 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 47 185 212 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 446 403 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 160 629 497 |
| Sum gjeld | | 166 106 090 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 189 059 596 |

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNC-V7ANV-4PAZ8-2FLL



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 2 AS

| | Note | 2020 |
|--|------|---------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | | 23 034 456 |
| Endring i varelager | | 15 083 000 |
| Endring i kundefordringer | | -158 411 000 |
| Endring i leverandørgjeld | | -240 423 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 10 574 886 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -109 959 080 |
| | | |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 47 185 212 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | -29 701 394 |
| Netto endring i byggelån | | 92 436 451 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | | 142 407 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 110 062 676 |
| | | |
| Netto endring i kontanter og bankinnskudd | | 103 596 |
| Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt | | 103 596 |

Penneo Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNC-V7AV-4PAZ8-2FLLL



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. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. 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 ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspartner.

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.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Fisjon

Selskapet ble stiftet ved fisjon fra Nyhavna Øvre AS høsten 2019. Fisjonen er bokført til kontinuitet. Årsregnskapet omfatter perioden fra regnskapsmessig ikrafttredelse av fisjonen og frem til utløpet av regnskapsåret.



Note 1 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 2 Godtgjørelse til revisor

| | 2020 |
|------------------------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon ekskl mva | 15 000 |
| Andre tjenester ekskl mva | 0 |
| Sum | 15 000 |



Note 3 Skatt

| | 2020 |
|--|------------------|
| Spesifikasjon av skattegrunnlag | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 23 034 934 |
| Permanente forskjeller | (5 570) |
| Endring i midlertidige forskjeller | (24 735 627) |
| Mottatt konsernbidrag (2019) | 142 407 |
| Mottatt konsernbidrag (2020) | 1 706 000 |
| Inntekt før anvendelse av fremført underskudd | (142 144) |
| Anvendt skattemessig fremført underskudd | (142 884) |
| Inntekt | (741) |

| | |
|--|------------------|
| Avstemming av skattekostnad | |
| Beregnet skatt av resultat før skattekostnader | 5 067 685 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | (1 225) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 066 459 |

| | |
|---|------------------|
| Spesifikasjon av skattekostnad | |
| Betalbar skatt | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 5 476 593 |
| IB utsatt skatt v/ fisjon | (3 483) |
| Effekt av skatt på konsernbidrag (2019) | (31 329) |
| Effekt av skatt på konsernbidrag (2020) | (375 320) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 066 459 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

| | 2020 | |
|---|------------|-------------------|
| | Fordel | Forpliktelse |
| Tilvirkningskontrakter | 0 | 24 374 834 |
| Varelager | 0 | 519 509 |
| Fremførbart skattemessig underskudd | 740 | 0 |
| Sum | 740 | 24 894 343 |
| Netto midlertidige forskjeller | 0 | 24 893 603 |
| Herav utsatt skatt/ -skattefordel | 0 | 5 476 593 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Netto fordel/forpliktelse i balansen | 0 | 5 476 593 |

Note 4 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital ved fisjon pr 18.10.19 | 30 000 | 3 513 275 | 0 | 0 | 3 543 275 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 17 968 475 | 17 968 475 |
| Andre endringer: | | | | | |
| Mottatt konsernbidrag i 2019 (netto) | 0 | 0 | 111 077 | 0 | 111 077 |
| Mottatt konsernbidrag 2020 (netto) | 0 | 0 | 1 330 680 | 0 | 1 330 680 |
| Egenkapital pr 31.12 | 30 000 | 3 513 275 | 1 441 757 | 17 968 475 | 22 953 507 |

Penneo Dokumentnøkkel: CUZ8V-FBT8Z-VPWNG-V7ANV-4PAZ8-2FLL



Note 5 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, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

| | 2020 |
|--|-------------------|
| Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter | 0 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon | 28 839 000 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger | 0 |
| Sum | 28 839 000 |

Note 6 Tilvirkningskontrakter

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 5 - Boligprosjekter.

| Resultat | 2020 |
|--|-------------------|
| Total utført produksjon på igangværende prosjekter | 159 550 000 |
| Påløpte kostnader på igangværende prosjekter | 136 495 359 |
| Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter | 23 054 641 |
| Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder | 0 |
| Årets estimerte fortjeneste i resultat | 23 054 641 |

| Balanse | |
|--|--------------------|
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 158 411 000 |
| Forskuddsfakturert produksjon | 0 |
| Gjenværende produksjon på tapsprosjekter | 0 |
| Sum | 158 411 000 |

Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

| Eierstruktur pr 31.12.2020 | Forretnings- kontor | Antall aksjer | Eier/ stemmeandel |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|----------------------|
| Heimdal Bolig AS | Trondheim | 1 | 100 % |

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 2 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Røsten 69, 7072 Heimdal.



Note 9 Pantstillelser og garantier

| Pantesikret gjeld | 2020 |
|--------------------------------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld: | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 92 436 451 |
| Sum | 92 436 451 |

| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | |
|---|--------------------|
| Boligprosjekter | 28 839 000 |
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 158 411 000 |
| Sum | 187 250 000 |



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

2021-03-24 10:13:13Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.94.xxx.xxx

2021-03-24 10:43:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: CUZ8Y-FBT8Z-VPWNC-V7AN-4PAZ8-2FLL

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>



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og indirekte kontaktstrøm 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 2020, 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 2 AS



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 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, 24. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|-----------------|---------------|------------------|
| Smørdal, Kjetil | BANKID_MOBILE | 2021-04-08 21:47 |

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 2020

Øvre Nyhavna 2 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 285



Årsberetning 2020 for Øvre Nyhavna 2 AS

Virksomhetens art og organisering

Øvre Nyhavna 2 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, bygge ut og selge boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

Hovedtrekk

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 106 boliger. Det var salgsstart i august 2019 og byggestart for to av blokkene i mai 2020. Siste blokka i juli samme år.

Prosjektet har solgt bra, og det er kun 12 usolgte leiligheter ved årsskiftet. Ferdigstillelse og overlevering til kunder er forventet i perioden november 2021 til februar 2022.

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 fra oppstart og fram til 31.12.2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Det er kun 12 usolgte leiligheter ved årsskiftet. Verdien av solgte boliger overstiger byggelånsfinansiering i bank slik at usolgte enheter dermed representerer 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 fra oppstart og ut 2020 ble MNOK 159,5 og resultat før skatt ble MNOK 23,0. Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 23,0 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 12,1 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 28,4.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2020 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

Årets resultat i foreslås disponert på følgende måte:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Årsresultat | 17 968 475 |
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | <u>17 968 475</u> |
| <u>Totalt disponert</u> | <u>17 968 475</u> |

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 2 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 18.10.2019-31.12.2020 |
|--|------|-----------------------|
| Salgsinntekt | | 159 549 600 |
| Sum driftsinntekter | | 159 549 600 |
| Varekostnad | | 136 495 539 |
| Annen driftskostnad | 1, 2 | 19 132 |
| Sum driftskostnader | | 136 514 671 |
| Driftsresultat | | 23 034 929 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | |
| Annen renteinntekt | | 5 |
| Resultat av finansposter | | 5 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 034 934 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 5 066 459 |
| Årsresultat | | 17 968 475 |
| Overføringer | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 17 968 475 |
| Sum overføringer | | 17 968 475 |



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2020 |
|--|------|--------------------|
| Omløpsmidler | | |
| <i>Varer</i> | | |
| Boligprosjekter | 5, 9 | 28 839 000 |
| Sum varer | | <u>28 839 000</u> |
| <i>Fordringer</i> | | |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt | 6, 9 | 158 411 000 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 706 000 |
| Sum fordringer | | <u>160 117 000</u> |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 103 596 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | <u>103 596</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>189 059 596</u> |
| Sum eiendeler | | <u>189 059 596</u> |



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2020 |
|--|------|--------------------|
| Egenkapital | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | |
| Aksjekapital | 4, 8 | 30 000 |
| Overkurs | 4 | 3 513 275 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 1 441 757 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 985 032 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | |
| Annen egenkapital | 4 | 17 968 475 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 968 475 |
| Sum egenkapital | | 22 953 507 |
| Gjeld | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | |
| Utsatt skatt | 3 | 5 476 593 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 5 476 593 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 92 436 451 |
| Leverandørgjeld | | 3 561 430 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 47 185 212 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 446 403 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 160 629 497 |
| Sum gjeld | | 166 106 090 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 189 059 596 |

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 2 AS

| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | Note | 18.10.2019-31.12.2020 |
|--|------|-----------------------|
| Resultat før skattekostnad | | 23 034 934 |
| Endring i varelager | | 15 083 000 |
| Endring i kundefordringer | | -158 411 000 |
| Endring i leverandørgjeld | | -240 423 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 10 574 408 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -109 959 080 |
| | | |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 47 185 212 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | -29 701 394 |
| Netto endring i byggelån | | 92 436 451 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | | 142 407 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 110 062 676 |
| | | |
| Netto endring i kontanter og bankinnskudd | | 103 596 |
| Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt | | 103 596 |



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. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. 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 tomtkostnad 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 ferdigstillelse 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.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Fisjon

Selskapet ble stiftet ved fisjon fra Nyhavna Øvre AS høsten 2019. Fisjonen er bokført til kontinuitet. Årsregnskapet omfatter perioden fra regnskapsmessig ikrafttredelse av fisjonen og frem til utløpet av regnskapsåret.



Note 1 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 2 Godtgjørelse til revisor

| | <u>2020</u> |
|------------------------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon ekskl mva | 15 000 |
| Andre tjenester ekskl mva | 0 |
| Sum | 15 000 |



Note 3 Skatt

| | 2020 |
|--|------------------|
| Spesifikasjon av skattegrunnlag | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 23 034 934 |
| Permanente forskjeller | (5 570) |
| Endring i midlertidige forskjeller | (24 735 627) |
| Mottatt konsernbidrag (2019) | 142 407 |
| Mottatt konsernbidrag (2020) | 1 706 000 |
| Inntekt før anvendelse av fremført underskudd | (142 144) |
| Anvendt skattemessig fremført underskudd | (142 884) |
| Inntekt | (741) |

| | |
|--|------------------|
| Avstemming av skattekostnad | |
| Beregnet skatt av resultat før skattekostnader | 5 067 685 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | (1 225) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 066 459 |

| | |
|---|------------------|
| Spesifikasjon av skattekostnad | |
| Betalbar skatt | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 5 476 593 |
| IB utsatt skatt v/fisjon | (3 483) |
| Effekt av skatt på konsernbidrag (2019) | (31 329) |
| Effekt av skatt på konsernbidrag (2020) | (375 320) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 066 459 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

| | 2020 | |
|---|------------|-------------------|
| | Fordel | Forpliktelse |
| Tilvirkningskontrakter | 0 | 24 374 834 |
| Varelager | 0 | 519 509 |
| Fremførbart skattemessig underskudd | 740 | 0 |
| Sum | 740 | 24 894 343 |
| Netto midlertidige forskjeller | 0 | 24 893 603 |
| Herav utsatt skatt/-skattefordel | 0 | 5 476 593 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Netto fordel/forpliktelse i balansen | 0 | 5 476 593 |

Note 4 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital ved fisjon pr 18.10.19 | 30 000 | 3 513 275 | 0 | 0 | 3 543 275 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 17 968 475 | 17 968 475 |
| Andre endringer: | | | | | |
| Mottatt konsernbidrag i 2019 (netto) | 0 | 0 | 111 077 | 0 | 111 077 |
| Mottatt konsernbidrag 2020 (netto) | 0 | 0 | 1 330 680 | 0 | 1 330 680 |
| Egenkapital pr 31.12 | 30 000 | 3 513 275 | 1 441 757 | 17 968 475 | 22 953 507 |



Note 5 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, jf note 6 - Tilvirkningskontrakter.

| | 2020 |
|--|-------------------|
| Aktiverte kostnader tomt og ikke igangsatte prosjekter | 0 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon | 28 839 000 |
| Aktiverte kostnader usolgte boliger | 0 |
| Sum | 28 839 000 |

Note 6 Tilvirkningskontrakter

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 5 - Boligprosjekter.

| Resultat | 2020 |
|--|-------------------|
| Total utført produksjon på igangværende prosjekter | 159 550 000 |
| Påløpte kostnader på igangværende prosjekter | 136 495 359 |
| Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter | 23 054 641 |
| Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder | 0 |
| Årets estimerte fortjeneste i resultat | 23 054 641 |

| Balanse | |
|--|--------------------|
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 158 411 000 |
| Forskuddsfakturert produksjon | 0 |
| Gjenværende produksjon på tapsprosjekter | 0 |
| Sum | 158 411 000 |

Note 7 Nærstående parter

Konsernfordringer består av årets mottatte konsernbidrag fra morselskapet Heimdal Bolig AS.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 30.000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

| Eierstruktur pr 31.12.2020 | Forretnings- kontor | Antall aksjer | Eier-/ stemmeandel |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Heimdal Bolig AS | Trondheim | 1 | 100 % |

Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 2 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Note 9 Pantstillelser og garantier

| Pantesikret gjeld | 2020 |
|--------------------------------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld: | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 92 436 451 |
| Sum | 92 436 451 |

| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | |
|---|--------------------|
| Boligprosjekter | 28 839 000 |
| Opptjent, ikke fakturert produksjon | 158 411 000 |
| Sum | 187 250 000 |