



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	60 913 985	214 087 496
Annen driftsinntekt		158 125	
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 072 110</b>	<b>214 087 496</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		53 466 190	186 771 583
Annen driftskostnad	2, 3	53 602	51 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 519 793</b>	<b>186 823 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 552 317</b>	<b>27 264 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 471 607	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 471 607</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 471 607</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 023 924</b>	<b>27 264 299</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 985 260	5 998 145
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	28 860 000	16 842 228
Avsatt til annen egenkapital			4 423 926
Overført fra annen egenkapital	5	-21 821 336	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 579 860	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 579 860</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	1 472 000	15 794 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 472 000</b>	<b>15 794 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7		192 446 000
Konsernfordringer	8	67 131 238	5 798 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 131 238</b>	<b>198 244 327</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			478 832
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>478 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 603 238</b>	<b>214 517 158</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	3 513 275	3 513 275
Annen innskutt egenkapital	5	1 441 757	1 441 757
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 985 032</b>	<b>4 985 032</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	571 065	22 392 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>571 065</b>	<b>22 392 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 556 097</b>	<b>27 377 433</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		6 724 363
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>6 724 363</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 724 363</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		102 807 278
Leverandørgjeld		114 515	5 805 856
Betalbar skatt	4	6 149 486	3
Kortsiktig konserngjeld	8	37 000 000	68 781 446
Annen kortsiktig gjeld	10	25 363 000	3 020 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>180 415 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>187 139 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570337

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 29.03.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023

---

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: 924 116 285  
ØVRE NYHAVNA 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	60 913 985	214 087 496
Annen driftsinntekt		158 125	
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 072 110</b>	<b>214 087 496</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		53 466 190	186 771 583
Annen driftskostnad	2, 3	53 602	51 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 519 793</b>	<b>186 823 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 552 317</b>	<b>27 264 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 471 607	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 471 607</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 471 607</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 985 260	5 998 145
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	28 860 000	16 842 228
Avsatt til annen egenkapital			4 423 926
Overført fra annen egenkapital	5	-21 821 336	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>



Organisasjonsnr: 924 116 285  
ØVRE NYHAVNA 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	5 579 860	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 579 860</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	------------------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Boligprosjekter	6, 7	1 472 000	15 794 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 472 000</b>	<b>15 794 000</b>

#### Fordringer

##### Opptjent, ikke fakturert

inntekt	1, 7		192 446 000
Konsernfordringer	8	67 131 238	5 798 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 131 238</b>	<b>198 244 327</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Bankinnskudd, kontanter o.

l.			478 832
----	--	--	---------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>478 832</b>
--	--	--	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 603 238</b>	<b>214 517 158</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	3 513 275	3 513 275
Annen innskutt egenkapital	5	1 441 757	1 441 757
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 985 032</b>	<b>4 985 032</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	571 065	22 392 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>571 065</b>	<b>22 392 401</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 556 097</b>	<b>27 377 433</b>
------------------------	--	------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4		6 724 363
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>6 724 363</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 724 363</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		102 807 278
Leverandørgjeld		114 515	5 805 856
Betalbar skatt	4	6 149 486	3
Kortsiktig konserngjeld	8	37 000 000	68 781 446
Annen kortsiktig gjeld	10	25 363 000	3 020 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>180 415 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>187 139 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>



Organisasjonsnr: 924 116 285  
ØVRE NYHAVNA 2 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 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Nyhavna 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, 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 årsberetningen. 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 avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 29. mars 2023  
**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_MOBILE	2023-03-29 20:01

**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 2022

## Øvre Nyhavna 2 AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Pemso Dokumentnøkkel: 71YG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-EXUW-EB53M

Org.nr. : 924 116 285



## Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 2 AS

### Virksomhetsens art

Øvre Nyhavna 2 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 106 boliger. Det var salgsstart i august 2019, byggestart i to bolker i mai og juli 2020. Ferdigstilling og overlevering til kunder var i oktober 2021 og februar 2022. Ved årsskiftet var alle leiligheter solgt og overlevert til kunder.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2021 og 2022 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital. Byggelån ble nedkvittert i forbindelse med overlevering av siste blokk i februar 2022.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Omsetningen i 2022 var på MNOK 61,1 (214,1) og resultat før skatt ble MNOK 9,0 (27,3). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 5,6 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 7,5%. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en negativ arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på NOK 23 763.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem 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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### 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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; heimdalbolig.no

### Miljørapport

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.



## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 7 038 664 som foreslås disponert slik:

Årsresultat	7 038 664
Avsatt til konsernbidrag	28 860 000
Overført fra annen egenkapital	(21 821 336)
<u>Totalt disponert</u>	<u>7 038 664</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 5 526 097.

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem

Pemseo Dokumentnøkkel: 71G YG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-EXUW-EB53M



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	60 913 985	214 087 496
Annen driftsinntekt		158 125	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>61 072 110</b>	<b>214 087 496</b>
Varekostnad		53 466 190	186 771 583
Annen driftskostnad	2, 3	53 602	51 613
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>53 519 793</b>	<b>186 823 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 552 317</b>	<b>27 264 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 471 607	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 471 607</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 023 924</b>	<b>27 264 299</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 985 260	5 998 145
<b>Årsresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	28 860 000	16 842 228
Avsatt til annen egenkapital		0	4 423 926
Overført fra annen egenkapital	5	(21 821 336)	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>

Pemso Dokumentnøkkel: 71GY-A8XGB-3LDY3-1N8BW-EXUW-EBS3M



## Balanse

### Øvre Nyhavna 2 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	5 579 860	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	1 472 000	15 794 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 472 000</b>	<b>15 794 000</b>
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	0	192 446 000
Konsernfordringer	8	67 131 238	5 798 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 131 238</b>	<b>198 244 327</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	478 832
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>0</b>	<b>478 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 603 238</b>	<b>214 517 158</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>

Pemso Dokumentnøkkel: 71G YG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-1EXUW-EB53M

**Balanse****Øvre Nyhavna 2 AS**

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	3 513 275	3 513 275
Annen innskutt egenkapital	5	1 441 757	1 441 757
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 985 032</b>	<b>4 985 032</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	5	571 065	22 392 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>571 065</b>	<b>22 392 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 556 097</b>	<b>27 377 433</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Avsetning for forpliktelser</b></i>			
Utsatt skatt	4	0	6 724 363
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>6 724 363</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	102 807 278
Leverandørgjeld		114 515	5 805 856
Betalbar skatt	4	6 149 486	3
Kortsiktig konserngjeld	8	37 000 000	68 781 446
Annen kortsiktig gjeld	10	25 363 000	3 020 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>180 415 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>187 139 726</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem

Pemseo Dokumentnøkkel: 71GYG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-4EXUW-EB53M



## Indirekte kontantstrøm

### Øvre Nyhavna 2 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		9 023 924	27 264 299
Endring i varelager		14 322 000	13 045 000
Endring i kundefordringer		192 446 000	(34 035 000)
Endring i leverandørgjeld		(5 691 341)	2 244 426
Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 342 221	(7 602 380)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>232 442 804</b>	<b>916 346</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(54 664 515)	(5 755 623)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(54 664 515)</b>	<b>(5 755 623)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(47 188 846)	(6 862 313)
Netto endring i byggelån		(102 807 278)	10 370 827
Netto endring i konsernkonto		(6 668 397)	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	1 706 000
Utbetalinger av konsernbidrag		(21 592 600)	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(178 257 121)</b>	<b>5 214 514</b>
<b>Netto endring i kontanter og bankinnskudd</b>		<b>(478 832)</b>	<b>375 237</b>
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens be		478 832	103 596
<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens</b>		<b>0</b>	<b>478 833</b>

Pemso Dokumentnøkkel: 71GY-A8XGB-3LDY3-1N8BW-1EXUW-EB53M



## 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).

## 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 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.



## Note 1 Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	434 706 000	373 637 496
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	376 732 000	323 266 942
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	57 974 000	50 370 554
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	50 370 554	23 054 641
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>7 603 446</b>	<b>27 315 913</b>

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	192 446 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>192 446 000</b>

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

## Note 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 051	51 129
<b>Sum</b>	<b>53 051</b>	<b>51 129</b>



## Note 4 Skatt

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	9 023 924	27 264 299
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	55 928 287	(5 670 944)
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>64 952 211</b>	<b>21 593 355</b>
Anvendt fremført underskudd	0	740
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>64 952 211</b>	<b>21 592 615</b>
Avgitt konsernbidrag	37 000 000	21 592 600
<b>Inntekt</b>	<b>27 952 211</b>	<b>15</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	1 985 263	5 998 145
For mye avsatt tidligere	(3)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>1 985 260</b>	<b>5 998 145</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	6 149 486	3
For mye avsatt tidligere	(3)	0
Endring i utsatt skatt	(12 304 223)	1 247 770
Effekt av skatt på konsernbidrag	8 140 000	4 750 372
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>1 985 260</b>	<b>5 998 145</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	0	0	30 139 272
Regnskapsmessige avsetninger	25 363 000	0	0	0
Boligprosjekt	0	0	0	426 015
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0	0
Sum	25 363 000	0	0	30 565 287
Netto midlertidige forskjeller	25 363 000	0	0	30 565 287
Herav utsatt skatt/-skattefordel	5 579 860	0	0	6 724 363
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>5 579 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 724 363</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	3 513 275	1 441 757	22 392 401	27 377 433
Årets resultat				7 038 664	7 038 664
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)				-28 860 000	-28 860 000
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>3 513 275</b>	<b>1 441 757</b>	<b>571 065</b>	<b>5 556 097</b>

Perneco Dokumentnøkkel: 71GYG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-1EXUW-EB53M



## 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.

	2022	2021
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	15 794 000

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	102 807 278
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>102 807 278</b>

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	1 472 000	15 794 000
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	192 446 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>208 240 000</b>

## Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på Heimdal Bolig AS med kr 60 462 842. I tillegg inkluderer posten kr 6 668 396 som er innestående beløp på bankkonto i konsernkontoordning.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	Forretningskontor	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 10 Garanti- og servicearbeid

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Avsetninger for prosjektfpliktelsler	25 363 000	0



# 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: 188.113.xxx.xxx

2023-03-29 15:25:33 UTC



## Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 80.212.xxx.xxx

2023-03-29 18:58:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71GYG-A8XGB-3LDY3-1N8BW-EXUW-EB53M

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>



# Årsregnskap 2022

## Øvre Nyhavna 2 AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 285



## Årsberetning 2022 for Øvre Nyhavna 2 AS

### Virksomhetsens art

Øvre Nyhavna 2 AS ble stiftet den 18.10.2019 ved en fisjon fra Øvre Nyhavna 4 og 5 AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av en andel av et tomteområde på Nyhavna i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Det bygges ut tre blokker på området med til sammen 106 boliger. Det var salgsstart i august 2019, byggestart i to bolker i mai og juli 2020. Ferdigstilling og overlevering til kunder var i oktober 2021 og februar 2022. Ved årsskiftet var alle leiligheter solgt og overlevert til kunder.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2021 og 2022 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2022.

Selskapet er finansiert ved egenkapital. Byggelån ble nedkvittert i forbindelse med overlevering av siste blokk i februar 2022.

Kontantstrømmene i selskapet er knyttet til prosjektenes oppstart og avslutning da løpende prosjektutbetalinger belastes byggelånsfinansieringen. Boligkundene betaler først ved overtagelse av boligen. Kunden stiller finansieringsbevis for kjøpet av boligen. Styret er av den oppfatning at den finansielle risiko er akseptabel.

Omsetningen i 2022 var på MNOK 61,1 (214,1) og resultat før skatt ble MNOK 9,0 (27,3). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 5,6 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 7,5%. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en negativ arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på NOK 23 763.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem 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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### 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.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli publisert på konsernets hjemmeside; [heimdalbolig.no](http://heimdalbolig.no)

### Miljørapport

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.



## Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 7 038 664 som foreslås disponert slik:

Årsresultat	7 038 664
Avsatt til konsernbidrag	28 860 000
Overført fra annen egenkapital	(21 821 336)
<u>Totalt disponert</u>	<u>7 038 664</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 5 526 097.

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Øvre Nyhavna 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	60 913 985	214 087 496
Annen driftsinntekt		158 125	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>61 072 110</b>	<b>214 087 496</b>
Varekostnad		53 466 190	186 771 583
Annen driftskostnad	2, 3	53 602	51 613
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>53 519 793</b>	<b>186 823 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 552 317</b>	<b>27 264 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 471 607	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 471 607</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 023 924</b>	<b>27 264 299</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 985 260	5 998 145
<b>Årsresultat</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	28 860 000	16 842 228
Avsatt til annen egenkapital		0	4 423 926
Overført fra annen egenkapital	5	(21 821 336)	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 038 664</b>	<b>21 266 154</b>



**Balanse**  
Øvre Nyhavna 2 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	5 579 860	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 579 860</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	1 472 000	15 794 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 472 000</b>	<b>15 794 000</b>
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	0	192 446 000
Konsernfordringer	8	67 131 238	5 798 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 131 238</b>	<b>198 244 327</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	478 832
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>0</b>	<b>478 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 603 238</b>	<b>214 517 158</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>



## Balanse

### Øvre Nyhavna 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Overkurs	5	3 513 275	3 513 275
Annen innskutt egenkapital	5	1 441 757	1 441 757
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 985 032</b>	<b>4 985 032</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	571 065	22 392 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>571 065</b>	<b>22 392 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 556 097</b>	<b>27 377 433</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	6 724 363
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>6 724 363</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	102 807 278
Leverandørgjeld		114 515	5 805 856
Betalbar skatt	4	6 149 486	3
Kortsiktig konserngjeld	8	37 000 000	68 781 446
Annen kortsiktig gjeld	10	25 363 000	3 020 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>180 415 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 627 001</b>	<b>187 139 726</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 183 098</b>	<b>214 517 158</b>

Trondheim, 29.03.2023  
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Øvre Nyhavna 2 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		9 023 924	27 264 299
Endring i varelager		14 322 000	13 045 000
Endring i kundefordringer		192 446 000	(34 035 000)
Endring i leverandørgjeld		(5 691 341)	2 244 426
Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 342 221	(7 602 380)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>232 442 804</b>	<b>916 346</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(54 664 515)	(5 755 623)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(54 664 515)</b>	<b>(5 755 623)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(47 188 846)	(6 862 313)
Netto endring i byggelån		(102 807 278)	10 370 827
Netto endring i konsernkonto		(6 668 397)	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	1 706 000
Utbetalinger av konsernbidrag		(21 592 600)	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(178 257 121)</b>	<b>5 214 514</b>
<b>Netto endring i kontanter og bankinnskudd</b>		<b>(478 832)</b>	<b>375 237</b>
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens be		478 832	103 596
<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens</b>		<b>0</b>	<b>478 833</b>



## 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).

## 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 total kostnad. 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.



## Note 1 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.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	434 706 000	373 637 496
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	376 732 000	323 266 942
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	57 974 000	50 370 554
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	50 370 554	23 054 641
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>7 603 446</b>	<b>27 315 913</b>

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	192 446 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>192 446 000</b>

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

## Note 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 051	51 129
<b>Sum</b>	<b>53 051</b>	<b>51 129</b>



## Note 4 Skatt

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	9 023 924	27 264 299
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	55 928 287	(5 670 944)
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd</b>	<b>64 952 211</b>	<b>21 593 355</b>
Anvendt fremført underskudd	0	740
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>64 952 211</b>	<b>21 592 615</b>
Avgitt konsernbidrag	37 000 000	21 592 600
<b>Inntekt</b>	<b>27 952 211</b>	<b>15</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	1 985 263	5 998 145
For mye avsatt tidligere	(3)	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>1 985 260</b>	<b>5 998 145</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	6 149 486	3
For mye avsatt tidligere	(3)	0
Endring i utsatt skatt	(12 304 223)	1 247 770
Effekt av skatt på konsernbidrag	8 140 000	4 750 372
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>1 985 260</b>	<b>5 998 145</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	0	0	30 139 272
Regnskapsmessige avsetninger	25 363 000	0	0	0
Boligprosjekt	0	0	0	426 015
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>25 363 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 565 287</b>
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>25 363 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 565 287</b>
Herav utsatt skatt/-skattefordel	5 579 860	0	0	6 724 363
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>5 579 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 724 363</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	3 513 275	1 441 757	22 392 401	27 377 433
Årets resultat				7 038 664	7 038 664
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)				-28 860 000	-28 860 000
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>3 513 275</b>	<b>1 441 757</b>	<b>571 065</b>	<b>5 556 097</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.

	2022	2021
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	0	15 794 000

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	102 807 278
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>102 807 278</b>

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	1 472 000	15 794 000
Opptjent, ikke fakturert produksjon	0	192 446 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>208 240 000</b>

## Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på Heimdal Bolig AS med kr 60 462 842. I tillegg inkluderer posten kr 6 668 396 som er innestående beløp på bankkonto i konsernkontoordning.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2022	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 10 Garanti- og servicearbeid

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Avsetninger for prosjektforpliktelser	25 363 000	0