



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	214 087 496	159 549 600
Sum inntekter		214 087 496	159 549 600
Kostnader			
Varekostnad		186 771 583	136 496 016
Annen driftskostnad	2, 3	51 613	19 132
Sum kostnader		186 823 197	136 515 148
Driftsresultat		27 264 299	23 034 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5
Sum finansinntekter			5
Netto finans			5
Ordinært resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 998 145	5 066 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 266 154	17 968 101
Årsresultat	5	21 266 154	17 968 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 266 154	17 968 101
Totalresultat		21 266 154	17 968 101
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	16 842 228	
Avsatt til annen egenkapital	5	4 423 926	17 968 101
Sum overføringer og disponeringer		21 266 154	17 968 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	15 794 000	28 839 000
Sum varer		15 794 000	28 839 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	192 446 000	158 411 000
Konsernfordringer	8	5 798 327	1 706 000
Sum fordringer		198 244 327	160 117 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		478 832	103 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 832	103 596
Sum omløpsmidler		214 517 158	189 059 596
SUM EIENDELER		214 517 158	189 059 596
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
Sum innskutt egenkapital		4 985 032	4 985 032
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 392 401	17 968 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		22 392 401	17 968 475
Sum egenkapital	5	27 377 433	22 953 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 724 363	5 476 593
Sum avsetninger for forpliktelser		6 724 363	5 476 593
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		6 724 363	5 476 593
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 807 278	92 436 451
Leverandørgjeld		5 805 856	3 561 430
Betalbar skatt	4	3	
Kortsiktig konserngjeld	8	68 781 446	54 051 159
Annen kortsiktig gjeld		3 020 779	10 580 456
Sum kortsiktig gjeld		180 415 363	160 629 497
Sum gjeld		187 139 726	166 106 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 517 158	189 059 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 306623

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 116 285
ØVRE NYHAVNA 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	214 087 496	159 549 600
Sum inntekter		214 087 496	159 549 600
Kostnader			
Varekostnad		186 771 583	136 496 016
Annen driftskostnad	2, 3	51 613	19 132
Sum kostnader		186 823 197	136 515 148
Driftsresultat		27 264 299	23 034 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5
Sum finansinntekter			5
Netto finans			5
Ordinært resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 998 145	5 066 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 266 154	17 968 101
Årsresultat	5	21 266 154	17 968 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 266 154	17 968 101
Totalresultat		21 266 154	17 968 101
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	16 842 228	
Avsatt til annen egenkapital	5	4 423 926	17 968 101
Sum overføringer og disponeringer		21 266 154	17 968 101



Organisasjonsnr: 924 116 285
ØVRE NYHAVNA 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	15 794 000	28 839 000
Sum varer		15 794 000	28 839 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	192 446 000	158 411 000
Konsernfordringer	8	5 798 327	1 706 000
Sum fordringer		198 244 327	160 117 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		478 832	103 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 832	103 596
Sum omløpsmidler		214 517 158	189 059 596
SUM EIENDELER		214 517 158	189 059 596
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
Sum innskutt egenkapital		4 985 032	4 985 032
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 392 401	17 968 475
Sum opptjent egenkapital		22 392 401	17 968 475
Sum egenkapital	5	27 377 433	22 953 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 724 363	5 476 593
Sum avsetninger for forpliktelseser		6 724 363	5 476 593



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld	6 724 363	5 476 593	
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	102 807 278	92 436 451
Leverandørgjeld		5 805 856	3 561 430
Betalbar skatt	4	3	
Kortsiktig konserngjeld	8	68 781 446	54 051 159
Annen kortsiktig gjeld		3 020 779	10 580 456
Sum kortsiktig gjeld		180 415 363	160 629 497
Sum gjeld		187 139 726	166 106 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 517 158	189 059 596



Organisasjonsnr: 924 116 285
ØVRE NYHAVNA 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Øvre Nyhavna 2 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 116 285



Årsberetning 2021 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 3 leiligheter usolgt og ca. 50 % av leiligheter overlevert til kunder. Ved regnskapsavleggelse er alle unntatt to usolgte leiligheter overlevert til kunder.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Ved årsskiftet hadde selskapet byggelån, men dette 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 2021 var på MNOK 214,1 (159,5) og resultat før skatt ble MNOK 27,3 (23,0). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 27,4 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 13,1 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 34,1.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2021 som tilfredsstillende.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes 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.

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 som dekker medlemmer av styret og ledelsen. Styreansvarsforsikringen dekker erstatning- og sakskostnader samt andre relaterte omkostninger påløpt som følge av krav om erstatning for økonomisk tap.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Granås Familieboliger AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	21 266 154
Avsatt til konsernbidrag	16 842 228
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>4 423 926</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>21 266 154</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 27 347 433.

Trondheim, 04.04.22
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	214 087 496	159 549 600
Sum driftsinntekter		214 087 496	159 549 600
Varekostnad		186 771 583	136 496 016
Annen driftskostnad	2, 3	51 613	19 132
Sum driftskostnader		186 823 197	136 515 148
Driftsresultat		27 264 299	23 034 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	5
Resultat av finansposter		0	5
Ordinært resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 998 145	5 066 355
Årsresultat	5	21 266 154	17 968 101
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	16 842 228	0
Avsatt til annen egenkapital	5	4 423 926	17 968 101
Sum overføringer		21 266 154	17 968 101



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	6, 7	15 794 000	28 839 000
Sum varer		<u>15 794 000</u>	<u>28 839 000</u>
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	192 446 000	158 411 000
Konsernfordringer	8	5 798 327	1 706 000
Sum fordringer		<u>198 244 327</u>	<u>160 117 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		478 832	103 596
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>478 832</u>	<u>103 596</u>
Sum omløpsmidler		<u>214 517 158</u>	<u>189 059 596</u>
Sum eiendeler		<u>214 517 158</u>	<u>189 059 596</u>



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<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
Sum innskutt egenkapital		4 985 032	4 985 032
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	22 392 401	17 968 475
Sum opptjent egenkapital		22 392 401	17 968 475
Sum egenkapital	5	27 377 433	22 953 507
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	6 724 363	5 476 593
Sum avsetning for forpliktelser		6 724 363	5 476 593
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 807 278	92 436 451
Leverandørgjeld		5 805 856	3 561 430
Betalbar skatt	4	3	0
Kortsiktig konserngjeld	8	68 781 446	54 051 159
Annen kortsiktig gjeld		3 020 779	10 580 456
Sum kortsiktig gjeld		180 415 363	160 629 497
Sum gjeld		187 139 726	166 106 090
Sum egenkapital og gjeld		214 517 158	189 059 596

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 2 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Endring i varelager		13 045 000	15 083 000
Endring i kundefordringer		-34 035 000	-158 411 000
Endring i leverandørgjeld		2 244 426	-240 423
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 602 380	10 574 886
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		916 345	-109 959 081
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-5 755 623	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 755 623	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	47 185 212
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		6 862 313	29 701 394
Netto endring i byggelån		10 370 827	92 436 451
Innbetalinger av konsernbidrag		1 706 000	142 407
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 214 514	110 062 676
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		375 236	103 595
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens be-		103 596	0
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens		478 832	103 595



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, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021	2020
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	373 637 496	159 550 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	323 266 942	136 495 359
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	50 370 554	23 054 641
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	23 054 641	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	27 315 913	23 054 641

Balanse		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	192 446 000	158 411 000
Sum	192 446 000	158 411 000

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

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån til aksjonærer m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	40 903	15 000
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	40 903	15 000



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	27 264 299	23 034 934
Permanente forskjeller	0	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(5 670 944)	(24 735 627)
Mottatt konsernbidrag	0	1 848 407
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	21 593 355	142 144
Anvendt fremført underskudd	740	142 884
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	21 592 615	(741)
Avgitt konsernbidrag	21 592 600	0
Inntekt	15	(741)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	5 998 145	5 067 685
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	(1 225)
Skattekostnad på ordinært resultat	5 998 145	(5 066 459)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	3	0
Endring i utsatt skatt	1 247 770	(5 476 593)
IB utsatt skatt v fisjon	0	(3 483)
Effekt av skatt på konsernbidrag	4 750 372	(406 649)
Skattekostnad på ordinært resultat	5 998 145	5 066 459

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	30 139 272	0	24 374 8342
Boligprosjekt	0	426 015	0	519 509
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	740	0
Sum	0	30 565 287	740	24 894 343
Netto midlertidige forskjeller	0	30 565 272	0	24 893 603
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	6 724 363	0	5 476 593
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	6 724 363	0	5 476 593

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	3 513 275	1 441 757	17 968 475	22 953 507
Årets resultat	0	0	0	21 266 154	21 266 154
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(16 842 228)	(16 842 228)
Egenkapital pr 31.12	30 000	3 513 275	1 441 757	22 392 401	27 377 433



Note 6 Boligprosjekter

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

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

	2021	2020
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	15 794 000	28 839 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 807 278	92 436 451
Sum	102 807 278	92 436 451

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	15 794 000	28 839 000
Opptjent, ikke fakturert produksjon	192 446 000	158 411 000
Sum	208 240 000	187 250 000

Selskapet har stillet garanti til Backe Trondheim AS med kr 39 659 375.

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på Øvre Nyhavna 1 AS med kr 42 704 samt fordring på Øvre Nyhavna 4 og 5 AS med kr 5 755 623.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 61 794 263, hvorav årets konsernbidrag utgjør kr 21 592 600. I tillegg inkluderer posten gjeld til Øvre Nyhavna 4 og 5 AS med kr 6 987 183.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2021	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.



Årsregnskap 2021

Øvre Nyhavna 2 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX

Org.nr. : 924 116 285



Årsberetning 2021 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. Ferdigstillelse og overlevering til kunder var i oktober 2021 og februar 2022.

Ved årsskiftet var 3 leiligheter usolgt og ca. 50 % av leiligheter overlevert til kunder. Ved regnskapsavleggelse er alle unntatt to usolgte leiligheter overlevert til kunder.

Selskapet er finansiert ved egenkapital og gjeld. Byggelån finansierer utbygging utover egenkapitalkravet. Ved årsskiftet hadde selskapet byggelån, men dette 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 2021 var på MNOK 214,1 (159,5) og resultat før skatt ble MNOK 27,3 (23,0). Omsetningen består i sin helhet av solgte boliger under produksjon. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 27,4 som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 13,1 %. Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 34,1.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2021 som tilfredsstillende.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Det bekreftes 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.

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 som dekker medlemmer av styret og ledelsen. Styreansvarsforsikringen dekker erstatning- og sakskostnader samt andre relaterte omkostninger påløpt som følge av krav om erstatning for økonomisk tap.



Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Granås Familieboliger AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	21 266 154
Avsatt til konsernbidrag	16 842 228
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>4 423 926</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>21 266 154</u>

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 27 347 433.

Trondheim, 04.04.22
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem



Resultatregnskap

Øvre Nyhavna 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	214 087 496	159 549 600
Sum driftsinntekter		214 087 496	159 549 600
Varekostnad		186 771 583	136 496 016
Annen driftskostnad	2, 3	51 613	19 132
Sum driftskostnader		186 823 197	136 515 148
Driftsresultat		27 264 299	23 034 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	5
Resultat av finansposter		0	5
Ordinært resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 998 145	5 066 355
Årsresultat	5	21 266 154	17 968 101
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	16 842 228	0
Avsatt til annen egenkapital	5	4 423 926	17 968 101
Sum overføringer		21 266 154	17 968 101

Penneo Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX



Balanse

Øvre Nyhavna 2 AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	6, 7	15 794 000	28 839 000
Sum varer		15 794 000	28 839 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	192 446 000	158 411 000
Konsernfordringer	8	5 798 327	1 706 000
Sum fordringer		198 244 327	160 117 000
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		478 832	103 596
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		478 832	103 596
Sum omløpsmidler		214 517 158	189 059 596
Sum eiendeler		214 517 158	189 059 596

Penneo Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX

**Balanse****Øvre Nyhavna 2 AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<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
Sum innskutt egenkapital		4 985 032	4 985 032
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	22 392 401	17 968 475
Sum opptjent egenkapital		22 392 401	17 968 475
Sum egenkapital	5	27 377 433	22 953 507
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	6 724 363	5 476 593
Sum avsetning for forpliktelser		6 724 363	5 476 593
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	102 807 278	92 436 451
Leverandørgjeld		5 805 856	3 561 430
Betalbar skatt	4	3	0
Kortsiktig konserngjeld	8	68 781 446	54 051 159
Annen kortsiktig gjeld		3 020 779	10 580 456
Sum kortsiktig gjeld		180 415 363	160 629 497
Sum gjeld		187 139 726	166 106 090
Sum egenkapital og gjeld		214 517 158	189 059 596

Trondheim, 04.04.2022
Styret i Øvre Nyhavna 2 AS

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Børge Aunaas
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX



Indirekte kontantstrøm

Øvre Nyhavna 2 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		27 264 299	23 034 456
Endring i varelager		13 045 000	15 083 000
Endring i kundefordringer		-34 035 000	-158 411 000
Endring i leverandørgjeld		2 244 426	-240 423
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 602 380	10 574 886
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		916 345	-109 959 081
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-5 755 623	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 755 623	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	47 185 212
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		6 862 313	29 701 394
Netto endring i byggelån		10 370 827	92 436 451
Innbetalinger av konsernbidrag		1 706 000	142 407
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 214 514	110 062 676
Netto endring i kontanter og bankinnskudd		375 236	103 595
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens beg		103 596	0
Beholdning av kontanter og bankinnskudd ved periodens		478 832	103 595

Penneo Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX



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 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 totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager, jf note 6 - Boligprosjekter.

Resultat	2021	2020
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	373 637 496	159 550 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	323 266 942	136 495 359
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	50 370 554	23 054 641
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	23 054 641	0
Årets estimerte fortjeneste i resultat	27 315 913	23 054 641

Balanse

Opptjent, ikke fakturert produksjon	192 446 000	158 411 000
Sum	192 446 000	158 411 000

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

Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån til aksjonærer m.m.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 3 Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	40 903	15 000
Andre tjenester ekskl mva	0	0
Sum	40 903	15 000



Note 4 Skatt

	2021	2020
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	27 264 299	23 034 934
Permanente forskjeller	0	(5 570)
Endring i midlertidige forskjeller	(5 670 944)	(24 735 627)
Mottatt konsernbidrag	0	1 848 407
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	21 593 355	142 144
Anvendt fremført underskudd	740	142 884
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	21 592 615	(741)
Avgitt konsernbidrag	21 592 600	0
Inntekt	15	(741)

Avstemming av skattekostnad		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnader	5 998 145	5 067 685
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	(1 225)
Skattekostnad på ordinært resultat	5 998 145	(5 066 459)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	3	0
Endring i utsatt skatt	1 247 770	(5 476 593)
IB utsatt skatt v fisjon	0	(3 483)
Effekt av skatt på konsernbidrag	4 750 372	(406 649)
Skattekostnad på ordinært resultat	5 998 145	5 066 459

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakt	0	30 139 272	0	24 374 8342
Boligprosjekt	0	426 015	0	519 509
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	740	0
Sum	0	30 565 287	740	24 894 343
Netto midlertidige forskjeller	0	30 565 272	0	24 893 603
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	6 724 363	0	5 476 593
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	6 724 363	0	5 476 593

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	3 513 275	1 441 757	17 968 475	22 953 507
Årets resultat	0	0	0	21 266 154	21 266 154
Andre endringer:					
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	0	(16 842 228)	(16 842 228)
Egenkapital pr 31.12	30 000	3 513 275	1 441 757	22 392 401	27 377 433

Penneco Dokumentnøkkel: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y62HX-PEOHS-SDAXX



Note 6 Boligprosjekter

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

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

	2021	2020
Aktiverte kostnader usolgte boliger under produksjon	15 794 000	28 839 000

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 807 278	92 436 451
Sum	102 807 278	92 436 451

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Boligprosjekter	15 794 000	28 839 000
Opptjent, ikke fakturert produksjon	192 446 000	158 411 000
Sum	208 240 000	187 250 000

Selskapet har stillet garanti til Backe Trondheim AS med kr 39 659 375.

Note 8 Nærstående parter

Konsernfordringer består av fordring på Øvre Nyhavna 1 AS med kr 42 704 samt fordring på Øvre Nyhavna 4 og 5 AS med kr 5 755 623.

Kortsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet Heimdal Bolig AS med kr 61 794 263, hvorav årets konsernbidrag utgjør kr 21 592 600. I tillegg inkluderer posten gjeld til Øvre Nyhavna 4 og 5 AS med kr 6 987 183.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2021	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.



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."

Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2022-04-04 08:41:54 UTC



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:27:26 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo DokumentInokkelt: Z3LE1-4FOTZ-C8SHY-Y6ZHX-PEOHS-SDAXX



Til generalforsamlingen i Øvre Nyhavna 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Nyhavna 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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



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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.