



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kobbes gate 2  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Aatlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 602 652	181 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 602 652</b>	<b>181 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 837 954	1 093 904
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	30 600	14 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 501 257	2 293 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 369 811</b>	<b>3 401 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 232 841</b>	<b>-3 220 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 001	46 844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 001</b>	<b>46 844</b>
Annen rentekostnad		151 011	53 893
Annen finanskostnad		161 068	65 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 079</b>	<b>118 989</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 079</b>	<b>-72 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 292 466



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		1 924 762	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	89 424	60 923
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektbeholdning	2	177 215 141	163 436 787
<b>Sum varer</b>		<b>177 215 141</b>	<b>163 436 787</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 230 708	358 540
Andre kortsiktige fordringer		49 715	47 037
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 280 423</b>	<b>405 577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	419 902	135 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 902</b>	<b>135 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>178 915 466</b>	<b>163 977 997</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	142 977 629



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 924 762	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 924 762</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>155 902 392</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		4 818 078
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5	<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	20 000 000	
Leverandørgjeld		213 210	3 958 974
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter	4	663 069	468 301
Annen kortsiktig gjeld		1 226 219	815 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 102 498</b>	<b>5 243 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 102 498</b>	<b>10 061 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 454886

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYHAVNA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kobbess gate 2  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Aatlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024

---

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



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 602 652	181 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 602 652</b>	<b>181 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 837 954	1 093 904
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	30 600	14 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 501 257	2 293 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 369 811</b>	<b>3 401 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 232 841</b>	<b>-3 220 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 001	46 844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 001</b>	<b>46 844</b>
Annen rentekostnad		151 011	53 893
Annen finanskostnad		161 068	65 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 079</b>	<b>118 989</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 079</b>	<b>-72 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 292 466
Avsatt til annen egenkapital		1 924 762	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>





Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2	89 424	60 923
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektbeholdning			
	2	177 215 141	163 436 787
<b>Sum varer</b>		<b>177 215 141</b>	<b>163 436 787</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		1 230 708	358 540
Andre kortsiktige fordringer			
		49 715	47 037
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 280 423</b>	<b>405 577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	4	419 902	135 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 902</b>	<b>135 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>178 915 466</b>	<b>163 977 997</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
		11 000 000	11 000 000
Overkurs			
		142 977 629	142 977 629
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		1 924 762	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 924 762</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>155 902 392</b>	<b>153 977 629</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		4 818 078
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	20 000 000	
Leverandørgjeld		213 210	3 958 974
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter	4	663 069	468 301
Annen kortsiktig gjeld		1 226 219	815 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 102 498</b>	<b>5 243 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 102 498</b>	<b>10 061 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>



Organisasjonsnr: 926 918 141  
NYHAVNA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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.



# Årsregnskap 2023

## Nyhavna Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 926 918 141**





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt		6 602 652	181 349
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 602 652</b>	<b>181 349</b>
Lønnskostnad	1	1 837 954	1 093 904
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	30 600	14 400
Annen driftskostnad	1	2 501 257	2 293 366
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 369 811</b>	<b>3 401 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 232 841</b>	<b>-3 220 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 001	46 844
Annen rentekostnad		151 011	53 893
Annen finanskostnad		161 068	65 096
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-308 079</b>	<b>-72 145</b>
Resultat før skattekostnad		1 924 762	-3 292 466
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 924 762	0
Overført til udekket tap		0	3 292 466
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>1 924 762</b>	<b>-3 292 466</b>
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	89 424	60 923
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 424</b>	<b>60 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektbeholdning	2	177 215 141	163 436 787
<b>Sum varer</b>		<b>177 215 141</b>	<b>163 436 787</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 230 708	358 540
Andre kortsiktige fordringer		49 715	47 037
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 280 423</b>	<b>405 577</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	419 902	135 634
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>178 915 466</b>	<b>163 977 997</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>			<b>Side 3</b>





<b>Balanse</b>			
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	142 977 629
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>153 977 629</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 924 762	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 924 762</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>155 902 392</b>	<b>153 977 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	4 818 078
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	20 000 000	0
Leverandørgjeld		213 210	3 958 974
Skyldig offentlige avgifter	4	663 069	468 301
Annen kortsiktig gjeld		1 226 219	815 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 102 498</b>	<b>5 243 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 102 498</b>	<b>10 061 291</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>179 004 889</b>	<b>164 038 920</b>
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>		<b>Side 4</b>	





<b>Balanse</b>		
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>		
Trondheim, 17.04.2024 Styret i Nyhavna Eiendom AS		
<u>Johan Arnt Vatnan</u> styreleder	<u>Merete Kvidal</u> nestleder	<u>Kjell Døvre Kalland</u> styremedlem
<u>Siri Hunnes Blakstad</u> styremedlem	<u>Trygve Berdal</u> styremedlem	<u>Kristin Eriksen</u> styremedlem
<u>Per Arne Alstad</u> styremedlem		<u>Erik Erlien</u> daglig leder
<b>Nyhavna Eiendom AS</b>		<b>Side 5</b>





## Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Driftsinntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie fra næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent..

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.





### Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

#### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

##### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	2 838 750	1 766 333
Arbeidsgiveravgift	571 975	334 241
Pensjonskostnader	254 972	150 364
Andre ytelser	76 442	103 808
Styregodtgjørelse	374 000	
Avsetning for styrehonorar/lønnsperiodisering	-92 000	600 000
Lønn overført prosjekt	-2 186 186	
<b>Sum</b>	<b>1 837 954</b>	<b>2 954 747</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

##### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

##### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 637 621	0
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	105 250	374 000
<b>Sum</b>	<b>1 742 871</b>	<b>374 000</b>

##### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 47 523 inkl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 107 750 inkl. mva.





## Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

### Note 2 Anleggsmidler og prosjektbeholdning

	Driftsløsure, inventar ol.	Prosjektbeholdning
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	75 323	163 436 787
Tilgang kjøpte anleggsmidler	59 101	13 778 354
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>134 424</b>	<b>177 215 141</b>
Akk. avskrivninger per 31.12.2023	-45 000	
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>-45 000</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>89 424</b>	<b>177 215 141</b>
Årets avskrivning	30 600	
Økonomisk levetid	0-5 år	
<b>Prosjektbeholdning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter og grunn (overført ved stiftelse)	67 148 102	67 148 102
Bygninger, kai og anlegg (overført ved stiftelse)	72 640 000	72 640 000
Prosjektutviklingskostnader (overført ved stiftelse)	11 845 063	11 845 063
Prosjektutviklingskostnader tilført 2021	1 520 694	1 520 694
Prosjektutviklingskostnader tilført 2022	10 282 928	10 282 928
Prosjektutviklingskostnader tilført 2023	13 778 354	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>177 215 141</b>	<b>163 436 787</b>

Prosjektutviklingskostnadene tilført i 2023 knytter seg i all hovedsak til videre planarbeider på Nyhavna hvor hovedaktiviteten har vært forberedelse av oppstart med detaljregulering av Transittkaia. Det er også vært prosjektutviklingskostnader knyttet til virksomhetsinfrastruktur i 2023 som ett ledd i etableringen av Nyhavna Utvikling AS som en selvstendig enhet. Prosjektutviklingskostnadene vil fordeles på enkeltprosjekter og vil ha forskjellig levetid avhengig av hvilke delområder på Nyhavna de henføres til.





## Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	11 000 000	142 977 629	0	153 977 629
Årets resultat			1 924 762	1 924 762
Pr 31.12.2023	11 000 000	142 977 629	1 924 762	155 902 392

### Note 4 Skattetrekkkonto og lån for driftsfinansiering

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 140 554.  
Skyldig skattetrekk utgjør kr. 140 475 pr. 31.12.2023

Selskapet har tilstrekkelige bundne midler for dekning av skyldig forskuddsskatt pr 31.12.2023.

Gjeld til kredittinstitusjoner er på kr. 20 000 000 ved årsslutt. Til sikkerhet for lånet har selskapet stilt sikkerhet i form av panterett i fast eiendom på Nyhavna.  
Selskapet har også en kassekreditt på kr 20 000 000.

### Note 5 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	4 818 078
Øvrig langsiktig gjeld	1 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 818 078</b>

Øvrig langsiktig gjelder fakturerte midler for prosjektstilling for kulturaktører.





## Nyhavna Eiendom AS

926 918 141

## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 924 762	-3 292 466
Permanente forskjeller	13 745	19 765
Endring i midlertidige forskjeller	-521 924	-8 197
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 416 584	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-3 280 898</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	7 336	8 197	861
Varebeholdning	-2 107 637 415	-2 108 160 200	-522 785
<b>Sum</b>	<b>-2 107 630 080</b>	<b>-2 108 152 003</b>	<b>-521 924</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 227 384	-7 643 968	-1 416 584
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 113 857 464	2 115 795 971	1 938 507
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515527457

### Dokument

#### Nyhavna Eiendom AS - årsregnskap 2023

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2024-04-18 12:17:59 CEST (+0200) av Kristoffer

Solli (KS)

Ferdigstilt den 2024-04-20 12:20:15 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Kristoffer Solli (KS)

Newsec Property Asset Management AS

kristoffer.solli@newsec.no

+4741779072

### Underskriverne

#### Johan Arnt Vatnan (JAV)

johan.arn@vatnan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Johan Arnt Vatnan"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-03-23 08:24:23 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 14:55:09 CEST (+0200)

#### Trygve Berdal (TB)

trygve.berdal@remidt.no



Navnet norsk BankID oppga var "Trygve Berdal"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2022-11-22 15:39:50 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 20:43:37 CEST (+0200)

#### Siri Hunnes Blakstad (SHB)

siri.blakstad@sintef.no



Navnet norsk BankID oppga var "Siri Hunnes Blakstad"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-07-06 13:39:42 CEST (+0200)

Signert 2024-04-19 16:21:34 CEST (+0200)

#### Kjell Døvle Kalland (KDK)

kjell@haveiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kjell Døvle Kalland"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-05-08 13:18:43 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 15:17:49 CEST (+0200)

#### Kristin Eriksen (KE)

kristin.eriksen@siva.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Eriksen Brede"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2023-05-03 08:39:19 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 12:21:04 CEST (+0200)

#### Per Arne Balstad (PAB)

paa@touscene.com



Navnet norsk BankID oppga var "Per Arne Alstad"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-02-08 09:13:03 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 12:51:38 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515527457

Merete Kvidal (MK)

meretekvidal@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Merete Kvidal"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-16 18:01:28 CEST (+0200)

Signert 2024-04-20 12:20:15 CEST (+0200)

Erik Erlie (EE)

erik.erlien@nyhavna.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Erlie"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-10-02 16:33:35 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 12:37:24 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nyhavna Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhavna Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgjøre 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>

BDO AS

Arve Sunde  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JXCAE-BIJAE-WQZE5-EE57A-CKQ6I-DL106



## 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."

### Sunde, Arve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 07:17:37 UTC



Penneo Dokumentnr: JXCAE-BUAE-WQZES-EESTA-CKQ6f-DL106

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>