



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vegard Nymo Tyldum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		181 349	
Sum inntekter		181 349	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 093 904	400 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 400	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 293 366	1 724 182
Sum kostnader		3 401 670	2 124 182
Driftsresultat		-3 220 321	-2 124 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 844	24 445
Sum finansinntekter		46 844	24 445
Annen rentekostnad		53 893	
Annen finanskostnad		65 096	
Sum finanskostnader		118 989	
Netto finans		-72 145	24 445
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 292 466	-2 099 737
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 292 466	-2 099 737
Årsresultat	3	-3 292 466	-2 099 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 292 466	-2 099 737
Totalresultat		-3 292 466	-2 099 737
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 292 466	-2 099 737



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-3 292 466	-2 099 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	60 923	
Sum varige driftsmidler	2	60 923	
Sum anleggsmidler		60 923	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	2	163 436 787	153 153 859
Sum varer		163 436 787	153 153 859
Fordringer			
Kundefordringer		358 540	
Andre kortsiktige fordringer		47 037	279 843
Sum fordringer		405 577	279 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	135 634	5 027 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 634	5 027 122
Sum omløpsmidler		163 977 997	158 460 825
SUM EIENDELER		164 038 920	158 460 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	146 270 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		153 977 629	157 270 095
Udisponert resultat			
Sum egenkapital	3	153 977 629	157 270 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 818 078	
Sum annen langsiktig gjeld		4 818 078	
Sum langsiktig gjeld		4 818 078	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 958 974	790 730
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		468 301	
Annen kortsiktig gjeld		815 938	400 000
Sum kortsiktig gjeld		5 243 213	1 190 730
Sum gjeld		10 061 291	1 190 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 038 920	158 460 825



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 413021

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 918 141
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYHAVNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vegard Nymo Tyldum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 926 918 141
NYHAVNA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		181 349	
Sum inntekter		181 349	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 093 904	400 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 400	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 293 366	1 724 182
Sum kostnader		3 401 670	2 124 182
Driftsresultat		-3 220 321	-2 124 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 844	24 445
Sum finansinntekter		46 844	24 445
Annen rentekostnad		53 893	
Annen finanskostnad		65 096	
Sum finanskostnader		118 989	
Netto finans		-72 145	24 445
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 292 466	-2 099 737
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 292 466	-2 099 737
Årsresultat	3	-3 292 466	-2 099 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 292 466	-2 099 737
Totalresultat		-3 292 466	-2 099 737
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 292 466	-2 099 737
Sum overføringer og disponeringer		-3 292 466	-2 099 737



Organisasjonsnr: 926 918 141
NYHAVNA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 60 923

Sum varige driftsmidler 2 60 923

Sum anleggsmidler 60 923 0

Omløpsmidler

Varer

Prosjektbeholdning 2 163 436 787 153 153 859

Sum varer 163 436 787 153 153 859

Fordringer

Kundefordringer 358 540

Andre kortsiktige fordringer 47 037 279 843

Sum fordringer 405 577 279 843

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 4 135 634 5 027 122

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 135 634 5 027 122

Sum omløpsmidler 163 977 997 158 460 825

SUM EIENDELER 164 038 920 158 460 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 11 000 000 11 000 000

Overkurs 142 977 629 146 270 095

Sum innskutt egenkapital 153 977 629 157 270 095

Udisponert resultat

Sum egenkapital 3 153 977 629 157 270 095

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	4 818 078	
Sum annen langsiktig gjeld		4 818 078	
Sum langsiktig gjeld		4 818 078	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 958 974	790 730
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		468 301	
Annen kortsiktig gjeld		815 938	400 000
Sum kortsiktig gjeld		5 243 213	1 190 730
Sum gjeld		10 061 291	1 190 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 038 920	158 460 825



Organisasjonsnr: 926 918 141
NYHAVNA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Styrets årsberetning 2022

Selskapets virksomhet

Nyhavna Utvikling AS ble stiftet i mars 2021 med det formål å utvikle og gradvis legge til rette for omforming og fornyelse av tidligere havneeiendommer i Trondheim Kommune. Det gjelder store deler av eiendommene innenfor kommunedelplan Nyhavna og eiendommer på Vestre kanalhavn vest for Trondheim sentralstasjon. Selskapet eies av Trondheim kommune med 67 % og Trondheim Havn med 33 %.

Redegjørelse for årsregnskapet

Nyhavna Utvikling AS har en aksjekapital på kr 11.000.000. Overkurs utgjør pr 31.12.2021 kr 142.977.629.

Inntektene ble i 2022 på kr 181.349, mot kr 0 i 2021. Resultat etter skatt for 2021 ble negativt med kr 3,3 millioner mot kr 2,1 millioner i 2021.

Basert på dette foreslår styret at årsresultatet disponeres på følgende måte:

Overført til udekket tap kr 3,3 millioner

Etter årets disponering er total egenkapital i selskapet pr. 31.12.2022 på kr 154,0 millioner. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 var på kr 157,3 millioner. Totalkapitalen pr. 31.12.2022 er på kr 164 millioner mot kr 158,5 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.22 var 93,8 %.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Nyhavna Utvikling AS skal arbeide videre med å utvikle Nyhavna og Vestre Kanalhavn til å bli attraktive bydeler i god dialog med andre interessenter i områdene. Selskapet vil løpende vurdere drift, utvikling, eierskap og andre tiltak for å oppnå ønskede mål innenfor rammen av eiernes strategier for selskapet, samtidig som krav til samfunnsansvar og framdrift ivaretas.

Både sikkerheten for selskapets eksterne lån og likviditetssituasjonen er robuste og gjør selskapet godt egnet til å stå igjennom det utviklingsarbeidet det skal i gang med.

Finansiell risiko

Likviditetsrisikoen vurderes som lav. Eventuelt fremtidig likviditetsbehov vil selskapet fortrinnsvis løse via opptak av kortsiktige og/eller langsiktige kreditter. Selskapets eiendommer har betydelige merverdier utover bokførte verdier. Selskapet er for øvrig omfattet av den generelle risikoen rundt markedets prising av tomter.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 en rettvise oversikt over utviklingen i resultatet av virksomheten og dens stilling. Utover det som fremgår nedenfor og av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapets resultater og stilling.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.





Arbeidsmiljø og likestilling

Styret legger vekt på at virksomheten i selskapet tilrettelegges for et godt arbeidsmiljø.

Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Nyhavna Utvikling AS har hatt 2 ansatte i 2022, 1 kvinne og 1 mann. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Selskapets styre bestod pr 31.12.22 av 3 kvinner og 3 menn.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Bærekraft og ytre miljø

Styrets oppfatning er at selskapets virksomhet i dag har begrenset påvirkning på det ytre miljø. Ved utvikling av eiendomsmassen må det tas hensyn til at grunnen på land og i sjø kan være forurenset, det må også vises særlig aktsomhet ved utbygging i havnebassenget. Det vil ifm. detaljregulering og senere utbygging etableres miljøoppfølgingsprogram som følges av selskapet.

Det er utarbeidet en egen bærekraftstrategi for selskapet. Strategien har FNs bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold.

Trondheim, 28.04.2023

Styret i Nyhavna Utvikling AS

_____	_____	_____
Johan Arnt Vatnan	Merete Kvidal	Kjell Døvle Kalland
Styreleder	Nestleder	Styremedlem
_____	_____	_____
Trygve Berdal	Siri Hunnes Blakstad	Liv Malvik
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492108134

Dokument

Styrets årsberetning 2022 til signering
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-05-04 09:49:42 CEST (+0200) av Stein Ola
Langås Driveklepp (SOLD)
Ferdigstilt den 2023-05-08 14:40:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Stein Ola Langås Driveklepp (SOLD)
Newsec Property Asset Management AS
stein-ola.driveklepp@newsec.no

Signerende parter

Johan Arnt Vatnan (JAV)
johan.arnt@vatnan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Johan Arnt Vatnan"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-13 05:19:04 CEST (+0200)
Signert 2023-05-04 09:52:04 CEST (+0200)

Siri Hunnes Blakstad (SHB)
sirihunnes@gmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Siri Hunnes Blakstad"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-06-25 14:34:13 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 14:40:07 CEST (+0200)

Malvik Liv (ML)
liv.malvik@kmcp.no



Navnet norsk BankID oppga var "Liv Malvik"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2022-01-04 16:43:55 CET (+0100)
Signert 2023-05-04 14:19:19 CEST (+0200)

Merete Kvidal (MK)
meretekvidal@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Merete Kvidal"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-07-15 11:43:43 CEST (+0200)
Signert 2023-05-05 09:11:01 CEST (+0200)

Kjell Døvre Kalland (KDK)
kjell@haveiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kjell Døvre Kalland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2021-07-03 09:58:24 CEST (+0200)
Signert 2023-05-04 12:40:33 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 2023-05-04 14:55:22 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492108134

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
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nyhavna Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhavna Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av selskapets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 årsberetningen innehar vesentlige feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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>

BDO AS

Arve Sunde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 27EF1-37W10-A3PPX-WPUNM-5JMGG-2X6AY



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."

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 18:10:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 27EF1-37W10-A3PPX-WPUNM-5JMG-2X6AY

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

Nyhavna Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 918 141





Resultatregnskap			
Nyhavna Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		181 349	0
Sum driftsinntekter		181 349	0
Lønnskostnad	1	1 093 904	400 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 400	0
Annen driftskostnad	1	2 293 366	1 724 182
Sum driftskostnader		3 401 670	2 124 182
Driftsresultat		-3 220 321	-2 124 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 844	24 445
Annen rentekostnad		53 893	0
Annen finanskostnad		65 096	0
Resultat av finansposter		-72 145	24 445
Resultat før skattekostnad		-3 292 466	-2 099 737
Årsresultat	3	-3 292 466	-2 099 737
Overføringer			
Overført til udekket tap		3 292 466	2 099 737
Sum overføringer		-3 292 466	-2 099 737

Nyhavna Utvikling AS

Side 2





Balanse			
Nyhavna Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	60 923	0
Sum varige driftsmidler	2	60 923	0
Sum anleggsmidler		60 923	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	2	163 436 787	153 153 859
Sum varer		163 436 787	153 153 859
Fordringer			
Kundefordringer		358 540	0
Andre kortsiktige fordringer		47 037	279 843
Sum fordringer		405 577	279 843
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	135 634	5 027 122
Sum omløpsmidler		163 977 997	158 460 825
Sum eiendeler		164 038 920	158 460 825
Nyhavna Utvikling AS		Side 3	





Balanse			
Nyhavna Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		11 000 000	11 000 000
Overkurs		142 977 629	146 270 095
Sum innskutt egenkapital		153 977 629	157 270 095
Sum egenkapital	3	153 977 629	157 270 095
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 818 078	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 818 078	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 958 974	790 730
Skyldig offentlige avgifter		468 301	0
Annen kortsiktig gjeld		815 938	400 000
Sum kortsiktig gjeld		5 243 213	1 190 730
Sum gjeld		10 061 291	1 190 730
Sum egenkapital og gjeld		164 038 920	158 460 825
Trondheim, 28.04.2023 Styret i Nyhavna Utvikling AS			
_____ Johan Arnt Vatnan styreleder	_____ Merete Kvidal nestleder	_____ Kjell Døvle Kalland styremedlem	
_____ Siri Hunnes Blakstad styremedlem	_____ Liv Malvik styremedlem	_____ Trygve Berdal styremedlem	
	_____ Vegard Nymo Tyldum daglig leder		
Nyhavna Utvikling AS			Side 4





Nyhavna Utvikling 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 selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i perioden de er levert og anses som 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 Utvikling AS

926 918 141

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

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 766 333	0
Arbeidsgiveravgift	334 241	0
Pensjonskostnader	150 364	0
Andre ytelser	103 808	0
Avsetning for styrehonorar	600 000	400 000
Sum	2 954 747	400 000

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 61 900 inkl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 47 106 inkl. mva.





Nyhavna Utvikling AS

926 918 141

Note 2 Anleggsmidler og prosjektbeholdning

	Driftsløsure, inventar ol.	Prosjektbeholdning
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	0	153 153 859
Tilgang kjøpte anleggsmidler	75 323	10 282 927
Anskaffelseskost 31.12.2022	75 323	163 436 787
Årets ordinære avskrivninger	14 400	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	14 400	0
Bokført verdi 01.01.2022	0	153 153 859
Tilgang i året	75 323	10 282 927
Årets avskrivning og nedskrivning	14 400	0
Bokført verdi 31.12.2022	60 923	163 436 787
Økonomisk levetid	0-5 år	

Prosjektbeholdning	2022
Tomter og grunn (overført ved stiftelse)	67 148 102
Bygninger, kai og anlegg (overført ved stiftelse)	72 640 000
Prosjektutviklingskostnader (overført ved stiftelse)	11 845 063
Prosjektutviklingskostnader tilført 2021	1 520 694
Prosjektutviklingskostnader tilført 2022	10 282 928
Anskaffelseskost 31.12.2022	163 436 787

Prosjektutviklingskostnadene tilført i 2022 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 2022 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 Utvikling AS

926 918 141

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	11 000 000	146 270 095	0	0	157 270 095
Årets resultat		-3 292 466		0	-3 292 466
Pr 31.12.2022	11 000 000	142 977 629	0	0	153 977 629

Note 4 Skattetrekkkonto og kassekreditt for driftsfinansiering

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 135 634.
Skyldig skattetrekk utgjør kr. 134 374 pr. 31.12.2022

Selskapet har tilstrekkelige bundne midler for dekning av skyldig forskuddsskatt pr 31.12.2022.

Gjeld til kredittinstitusjoner er selskapets kassekreditt for driftsfinansiering som er på kr. -4 818 078 ved årsslutt. Til sikkerhet for kassekreditten har selskapet stilt sikkerhet i form av panterett i fast eiendom på Nyhavna.





Nyhavna Utvikling AS

926 918 141

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 292 466	-2 099 737
Permanente forskjeller	19 765	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 197	0
Emisjons- og stiftelseskostnader	0	-2 263 332
Skattepliktig inntekt	-3 280 898	-4 363 070
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	8 197	0	-8 197
Varebeholdning	-2 108 160 200	-2 108 160 201	0
Sum	-2 108 152 003	-2 108 160 201	-8 197
<u>Akkumulert fremførbart underskudd</u>	<u>-7 643 968</u>	<u>-4 363 070</u>	<u>3 280 898</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 115 795 971	-2 112 523 270	3 272 701
Utsatt skattefordel (22 %)	-465 475 114	-464 755 119	719 994

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492108712

Dokument

Årsregnskap utkast Nyhavna Utvikling AS 02.05.23
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2023-05-04 09:58:43 CEST (+0200) av Stein Ola
Langås Driveklepp (SOLD)
Ferdigstilt den 2023-05-08 15:04:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Stein Ola Langås Driveklepp (SOLD)
Newsec Property Asset Management AS
stein-ola.driveklepp@newsec.no

Signerende parter

Johan Arnt Vatnan (JAV)
johan.arnt@vatnan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Johan Arnt Vatnan"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-05-09 14:50:07 CEST (+0200)
Signert 2023-05-07 15:24:12 CEST (+0200)

Siri Hunnes Blakstad (SHB)
sirihunnes@gmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Siri Hunnes Blakstad"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-06-25 14:34:13 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 15:04:11 CEST (+0200)

Malvik Liv (ML)
liv.malvik@kmcp.no



Navnet norsk BankID oppga var "Liv Malvik"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2022-01-04 16:43:55 CET (+0100)
Signert 2023-05-04 14:17:44 CEST (+0200)

Merete Kvidal (MK)
meretekvidal@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Merete Kvidal"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-07-15 11:43:43 CEST (+0200)
Signert 2023-05-07 22:32:57 CEST (+0200)

Kjell Døvre Kalland (KDK)
kjell@haveiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kjell Døvre Kalland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2021-07-03 09:58:24 CEST (+0200)
Signert 2023-05-04 12:38:46 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 2023-05-04 14:57:16 CEST (+0200)

Vegard Tyldum (VT)
vegard.nymo.tyldum@nyhavna.no





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492108712

Navnet norsk BankID oppga var "Vegard Nymo Tyldum"

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

2022-12-21 16:33:28 CET (+0100)

Signert 2023-05-04 10:09:37 CEST (+0200)

Denne verifiseringen 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>

