

NY

ÅRSRAPPORT FOR NYHAVNA UTVIKLING

2022

NYHAVNA



Vårt viktigste prosjekt i 2022 var arbeidet med vestre del av Nyhavna, Transittkaia. Det resulterte i valg av et arkitektforslag som nå legges til grunn for en detaljregulering av delområdet



NYHAVNA



INNTHOLD

Nyhavna Utvikling	06
Bakgrunn	08
Forord	09
Transittkaia	10
Bærekraft	15
Styrets beretning	16
Regnskap og noter	18

Nyhavna Utvikling

VÅRE VERDIER

HELHETLIG

Vi utvikler en mangfoldig bydel som skaper tilhørighet for alle

AUTENTISK

Vi ivaretar og respekterer historien som en del av omformingene.

VISJONÆR

Vi skaper en bærekraftig framtid ved å bygge en innovativ og attraktiv bydel

VÅR VISJON

«Nyhavna skal bli en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel med teknologi, kulturminner og nærhet til vannet som området's identitetsbærere»

HAV

«Vi skal lage sosiale
møteplasser med rom for
rekreasjon, lek og aktivitet»



Bakgrunn

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 %.

Ambisjonene er store. Vi skal legge til rette for det som kommer. Samtidig skal vi foredle og ta vare på historien og ta hensyn til det som allerede er her. For å kunne utføre oppdraget eierne har gitt oss, er vi avhengige av et godt og tillitsfullt samarbeid med svært mange.

Vi skal skape verdier for byen vår. Med ny infrastruktur skal vi gjøre Nidelva, fjorden og havnebassenget tilgjengelig for folk. Vi skal legge til rette for at Nyhavna

får attraktive, offentlig tilgjengelige rom og parker, et spennende kunst- og kulturtilbud og et variert næringsliv, med blant annet teknologi og havromsforskning. Løsningene skal ha høy kvalitet og gjøre Nyhavna til den bærekraftige, blå og grønne sentrumsbydelen alle i Trondheim kan være stolte av.

Nyhavna Utvikling skal først og fremst drive med eiendomsutvikling, både bolig- og næringsområder. I tillegg skal vi leie ut og drifte eiendom. Vi skal være en ansvarlig utvikler, forvalter og eier som er seg sin rolle bevisst, og som legger bærekraft til grunn i alle deler av virksomheten.



FORORD

2022 – et oppstartsår

2022 var oppstartsåret for Nyhavna Utvikling. Det var da vi fikk våre første ansatte og startet de første prosjektene våre.

I 2022 fikk vi også på plass de strategier, verktøy og samarbeidspartnere som trengs for å kunne stå på egne ben. Oppstartsfasen er nå på mange vis fullført. Nyhavna Utvikling er over i mer normal drift.

Arbeidet med omformingen av Nyhavna begynte så langt tilbake som i 2007. Kommunedelplanen for Nyhavna ble vedtatt i 2016. I 2021 ble Nyhavna Utvikling stiftet. Året etter ble Kvalitetsprogrammet vedtatt. Underveis i prosessen har eierne våre, Trondheim kommune og Trondheim Havn, lagt mye til rette for den forestående omformingen. Det betyr at det er mye vi kan ta tak i og bygge videre på.

For en nystartet virksomhet er det viktig å komme i gang med kjernevirksomheten. For Nyhavna Utvikling er det utvikling av nye arealer. Vårt viktigste prosjekt i 2022 var derfor arbeidet med Transittkaia. Det resulterte i valg av et arkitektforslag som legges

til grunn for en detaljregulering av delområdet. Dermed har vi inngått et samarbeid med arkitektfirmaet Cobe og resten av det svært kompetente teamet bak vinnerforslaget.

Å utvikle Nyhavna til en bydel er vår viktigste jobb. Vi skal åpne et delvis avstengt industriområde og gjøre Nidelva og Trondheimsfjorden tilgjengelig for Trondheims befolkning. Vi skal skape nye offentlige rom tilrettelagt for rekreasjon og aktivitet. Vi ønsker å samarbeide med alle for å finne de beste løsningene. I detaljreguleringsfasene vil vi invitere til mer dialog og medvirkning gjennom intervjuer, aktivitet på området, folkemøter, medier og andre fora. Alle innspill vil bli vurdert i den videre planleggingen.

Vi gleder oss til å planlegge og utvikle Nyhavna sammen med dere alle!



Vegard Tyldum
Daglig leder
Nyhavna Utvikling AS

Transittkaia

I 2022 gjennomførte vi en begrenset konkurranse for utvikling av vestre deler av Nyhavna, Transittkaia.

Gjennom konkurransen ønsket vi å få fram et prosjekt som på en overbevisende måte viser en framtidsrettet, bærekraftig utbygging med høye kvaliteter for nærings- og boligbebyggelse, samt tilhørende byrom.

Konkurransen ble delt inn i to faser. Første fase var en åpen prekvalifisering der alle godkjente arkitektkontor med aktuelle samarbeidspartnere kunne delta. Til fase to ble det valgt ut fire arkitektteam som utarbeidet hvert sitt helhetlige byplanforslag i samsvar med vedtatte føringer.

Forslagene viste hvordan Transittkaia kan omformes fra industriområde til bymessig, bærekraftig bybebyggelse med et mangfold av sentrumsfunksjoner, gode offentlige byrom og nabolagskvaliteter.

Konkurransen ble gjennomført i perioden juni–desember 2022. Juryering pågikk fra til februar 2023. Konkurranseforslagene ble utstilt i foajeen i Trondheim Maritime senter fra 1. desember til 1. februar. I tillegg ble forslagene offentliggjort på nettsidene til Nyhavna

Utvikling. Mange lot seg engasjere av utstillingen, og vi fikk både positive og kritiske innspill.

Nyhavna Utvikling er svært fornøyd med de innkomne forslagene. De viste et stort mulighetsrom for utviklingen av området. Den faglige kvaliteten var høy og ble formidlet på en oversiktlig måte.

Vinnerforslaget «Ny Havna - Nye horisonter» av team Cobe ble vurdert av juryen å ha det beste utgangspunktet for å skape en bærekraftig og attraktiv sentrumsbydel på Transittkaia.

Forslaget viser en sterk og reflektert tilnærming til de fleste av konkurransens deloppgaver. Byplangrepet i forslaget danner klart definerte offentlige byrom og sikrer en helhetlig fasade mot Nidelva både i bebyggelse og elvekant. Det er naturlige forbindelser og overganger mellom byrommene. Det foreslås en spennende kontrast mellom den urbane bebyggelsen og den frodige bynaturen.



Scan og les mer
om konkurransen



Strandveien 100 og skur 53B

Strandveien 100 er en lagerbygning ved Strandveikaia. I dag står den delvis tom, delvis er den utleid til ulike leietakere.

Bygningen ble reist i 1941—1942 som vask- og garderobebygg. Senere ble den tatt i bruk som snekkerverksted. Bygningen har antikvarisk verdi C og inngår i Nyhavnas kulturhistoriske bygningsmiljøet fra 2. verdenskrig.

I senere tid er et skur, nr. 53B, lagt til den historiske bygningskroppen. Skuret er en enkel stålplatekledd, uisolert lagerdel forbundet med Strandveien 100 på vestsida, mot kaia.

Strandveikaia er i kvalitetsprogrammet utpekt som et naturlig sted for områdemodning, byliv og opparbeidelse av offentlig rom som løfter fram kulturminnene. Med dette som utgangspunkt bør Strandveikaia fylles med aktiviteter som inviterer hele byen inn. Flere bygninger kan aktiviseres på kort sikt, og kvalitetsprogrammet åpner for at dette skal kunne skje uten at området er detaljregulert.

Det peker særskilt på Strandveien 100 som en bygning som kan istandsettes tidlig.

Nyhavna Utvikling har derfor satt i gang en prosess for å få sette i stand bygningen til en kombinasjon av utadrettede funksjoner og kontorlokaler. Vi ser for oss å etablere vår egen bylab i bygningen, hvor vi kan invitere til dialog og orientering om utviklingen av Nyhavna. Det vil gjøre oss synlige og lett tilgjengelige for besøkende.

Fem arkitektkontor ble høsten 2022 invitert til å gi tilbud på å utarbeide en mulighetsstudie for hvordan bygningen kan rehabiliteres, ombygges og istandsettes med ny bruk. Skibnes arkitekter ble valgt og leverte før jul 2022 en studie som viser to alternativer til istandsetting. Byarkitekt, landskapsarkitekt, brannrådgiver og bygningsfysiker deltok i arbeidet med studien. Løsningene viser en tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, med slemmet, lys fasade og innsetting av opprinnelige vinduer som i dag er tettet igjen. Stålkonstruksjon på skur 53B beholdes i det ene alternativet. Det andre alternativet er å erstatte skur 53B med et moderne tilbygg, i kontrast til teglbygningen.



Scan og les
mulighetsstudiet



Bærekraft

Nyhavna Utvikling har et sterkt fokus på alle dimensjonene i bærekraftbegrepet. Vi forvalter en historie, kulturminner, et område der mange arbeider og oppholder seg og vi er en del av et større nabolag.

Nå skal vi skape en levende bydel hvor det er godt å bo, arbeide og oppholde seg. Det ligger et stort ansvar i dette. Vi utvikler Nyhavna i en tid da hele verden må håndtere en global klima- og naturkrise. Dette er også en del av vårt ansvar.

Derfor er det åpenbart at økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft skal være i sentrum for alt vi gjør i det daglige, og i våre langsiktige planer. I 2022 la vi mye ressurser i å konkretisere bærekraft. Vi startet arbeidet med å utvikle en bærekraftstrategi for perioden 2023—2026 som ble vedtatt av styret i april 2023. I strategien har vi satt tydelige mål og indikatorer for hvordan vi skal måle bærekraftsarbeidet vårt.

Strategien prioriterer bærekraft innenfor de områdene som gir størst effekt: Områder der vår innsats har størst påvirkning, og der vi effektivt kan bidra til bærekraftig utvikling.

I arbeidet med strategien har vi lagt vekt på ambisjonene i overordnede føringer og eksterne faktorer som kan påvirke selskapet. Gjennom intervjuer, spørreundersøkelser og møter har vi også fått innspill fra de mange interessentene våre til hvilke mål og tiltaksområder de mener vi har størst effekt.

På dette grunnlaget har vi prioritert fire tiltaksområder for strategiperioden:

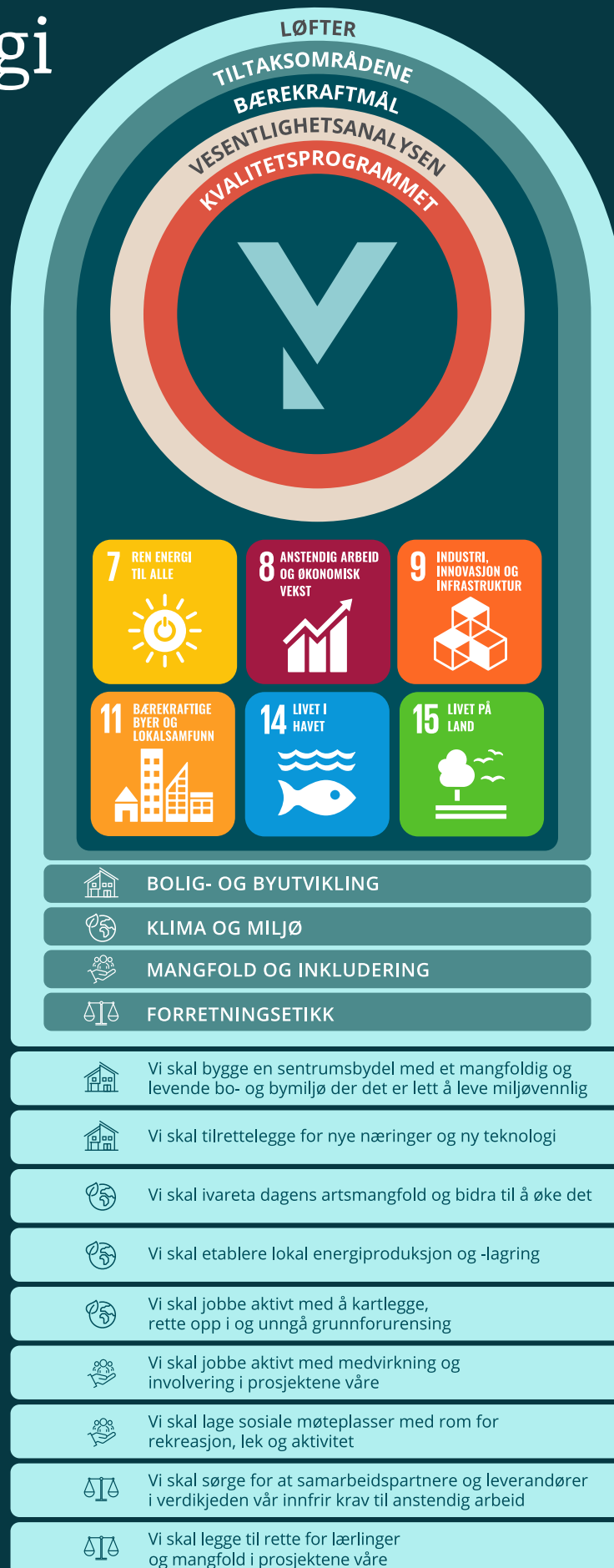
1. Bolig- og byutvikling
2. Klima og miljø
3. Mangfold og inkludering
4. Forretningsetikk

Hvert av de fire tiltaksområdene er knyttet til både FNs bærekraftsmål og ambisjonene i kvalitetsprogrammet for Nyhavna.



OPPSUMMERT

Strategi



Scan og les mer om bærekraft



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 FN's bærekraftsmål som ledetråd for virksomhetens bærekraftige verdiskaping og ansvarlighet overfor miljø, økonomi og sosiale forhold.

STYRET I NYHAVNA UTVIKLING AS

Trondheim, 28.04.2023

Johan Arnt Vatnan

Styreleder

Merete Kvidal

Nesteleder i styret

Kjell Døvle Kalland

Styremedlem

Liv Malvik

Styremedlem

Trygve Berdal

Styremedlem

Siri Hunnes Blakstad

Styremedlem



Klimaregnskap

Eiendom er en av de bransjene i verden med størst påvirkning på klima og miljø, og står for ca. 40% av årlige klimagassutslipp

Med et så stort klimafotavtrykk er også potensiale for forbedring vesentlig. Som en profesjonell aktør innen eiendom ønsker Nyhavna Utvikling AS å ha en proaktiv holdning til reduksjon av eget klimafotavtrykk.

Miljøkravene fra norske og internasjonale organisasjoner og myndigheter øker hele tida. Blant annet så ser vi nå hvordan EUs taksonomiordning bidrar til å samle bransjen til å skjerpe rapporteringskrav knyttet til grønne investeringer og grønne pengestrømmer i eiendom. I tillegg ser vi hvordan leietakere vektlegger ESG i større grad enn tidligere.

For å møte disse kravene anser vi det som viktig å starte med å få oversikt over nåværende klimafotavtrykk. Klimaregnskapet gir oss oversikt over de mest vesentlige nøkkelindikatorene knyttet til reiseaktivitet, IT/elektronikk, innkjøp, energi, vann og avfall.

Rapporten vil vi bruke for å fastsette fremtidige miljømål for Nyhavna Utvikling samt å se utviklingen over tid for selskapet.

Newsec Property Asset Management AS har utarbeidet Nyhavna Utviklings Klimaregnskap for 2022.

NØKKELTALL FOR 2022



**23 tonn
CO₂**



**11,5 tonn
CO₂/ansatt**



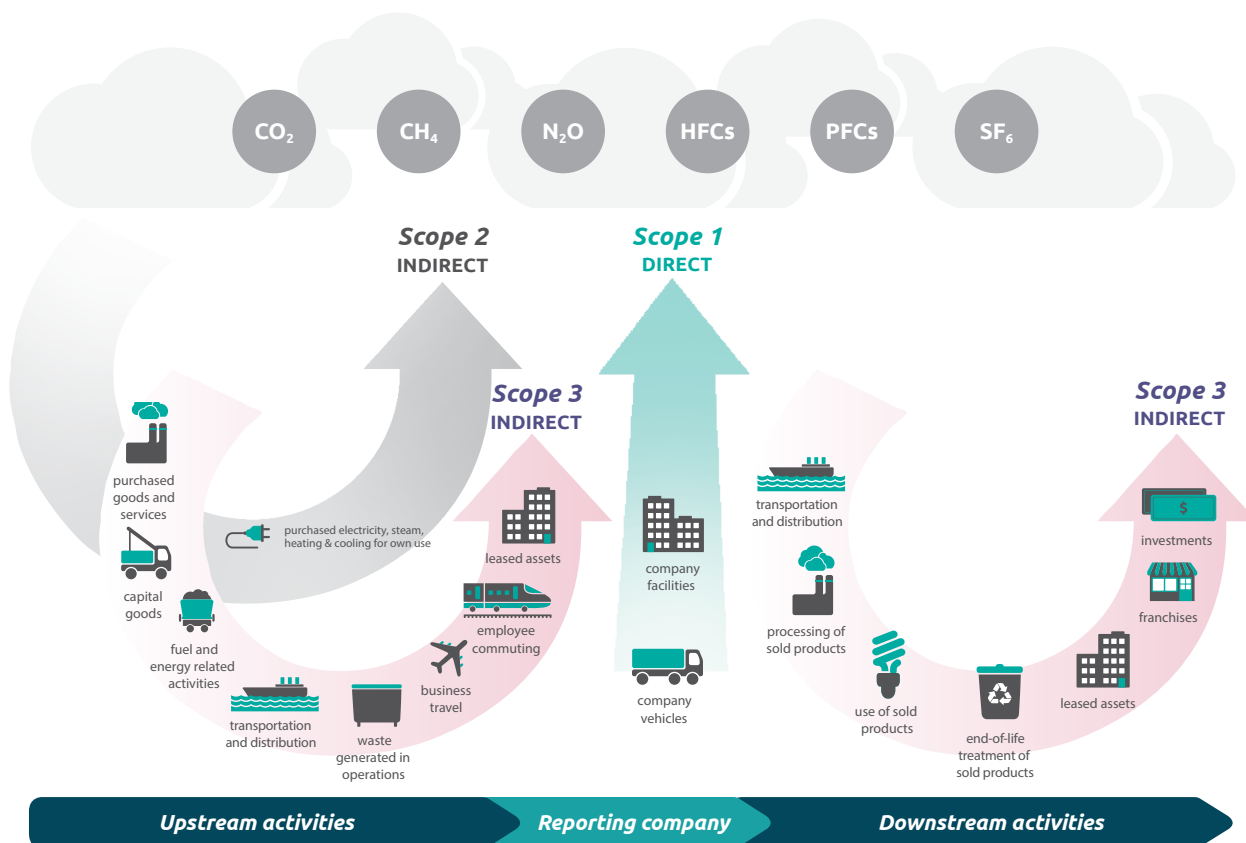
**5510
kWh/ansatt**



**91,5 KG
avfall/ansatt**

INERNASJONAL STANDARD

Klimagassregnskapet er utarbeidet etter den internasjonale standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen)



SCOPE 1

Direkte utslipp fra egne kilder

Dette omfatter utslipp fra virksomhetens egne kilder som for eksempel utslipp fra produksjonsprosesser, transport og forbrenning av fossile brensler på eget anlegg.

SCOPE 2

Indirekte utslipp fra energiforbruk

Dette omfatter utslipp som oppstår ved produksjon av den elektrisiteten eller fjernvarmen virksomheten forbruker.

SCOPE 3

Indirekte utslipp fra andre kilder

Dette omfatter utslipp fra alle andre kilder enn det som er ivare tatt i Scope 1 og 2, som f.eks. utslipp knyttet til alt av varer og tjenester som virksomheten både kjøper inn og selger.

Klimaregnskap

KLIMAREGNSKAP	kg CO2 2022
SCOPE 1	
Drivstoff forbruk	0,0
Sum Scope 1	0,0

SCOPE 2	
Elektrisitet/fjernvarme	0,0
Sum Scope 2 (lokasjonsbasert)	0,0
Sum Scope 2 (markedsbasert)	0,0

SCOPE 3	
Rådgivningstjenester	9 207,0
Energi	3 372,0
Elektronikk	3 056,4
Avfall	99,3
Innkjøp	2 007,7
Reiser	5 231,8
Sum Scope 3 (lokasjonsbasert)	22 974,1

Totalt lokasjonsbasert CO2-utslipp	22 974,1
Totalt markedsbasert CO2-utslipp	22 974,1







ÅRSREGNSKAP NYHAVNA UTVIKLING AS

2022

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

NYHAVNA

ORG.NR.: 926 918 141

Resultatregnskap

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2022	2021
Driftsinntekt & Driftskostnader			
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

Balanse

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 overføringer		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

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 innskutt egenkapital		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
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Johan Arnt Vatnan
Styreleder

Merete Kvidal
Nestleder

Siri Hunnes Blakstad
Styremedlem

Liv Malvik
Styremedlem

Kjell Døvle Kalland
Styremedlem

Trygve Berdal
Styremedlem

Vegard Nymo Tyldum
Daglig leder i Nyhavna Utvikling

Trondheim, 28.04.2023
Styret i Nyhavna Utvikling AS

Nyhavna Utvikling AS

ORG.NR.: 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.

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.

Note 1

NYHAVNA UTVIKLING AS // ORG.NR.: 926 918 141

LØNSSKOSTNADER OG YTELSER, GODTGJØRELSER TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

LØNSSKOSTNADER	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillter 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.

Note 2

NYHAVNA UTVIKLING AS // ORG.NR.: 926 918 141

ANLEGGSMIDLER OG PROSJEKTBEHOLDNING

	DRIFTSLØSØRE INVENTAR OL.	PROSJEKT- BEHOLDNING
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
Bokført verdi 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 virksomhets-

infrastruktur 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.

Note 3

NYHAVNA UTVIKLING AS // ORG.NR.: 926 918 141

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	0	-3 292 466
Pr. 31.12.2022	11 000 000	142 977 629	0	0	153 977 629

Note 4

NYHAVNA UTVIKLING AS // ORG.NR.: 926 918 141

SKATTETREKSKONTO 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 kassekredit for driftsfinansiering som er påkr. -4 818 078 ved årsslutt. Til sikkerhet for kassekrediten har selskapet stilt sikkerhet i form av panterett i fast eiendom på Nyhavna.

Note 5

NYHAVNA UTVIKLING AS // ORG.NR.: 926 918 141

SKATT

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
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 utsattskatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	2022	2021	ENDRING
Varige driftsmidler	8 197	0	-8 197
Varebeholdning	-2 108 160 200	-2 108 160 201	0

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 643 968	-4 363 070	3 280 898
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.



NYHAVNA

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 gjeldendelovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per dannedatoen i samsvar med regnskapslovensregler 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)





Nyhavna skal bli en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel med teknologi, kulturminner og nærhet til vannet som områdets identitetsbærere



NYHAVNA

ÅRSRAPPORT 2022

WWW.NYHAVNA.NO

