



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 998 402
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEKVARTALET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

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: Kurt Mosvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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			
Leieinntekt		18 973 951	16 668 318
Sum inntekter		18 973 951	16 668 318
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	8 869 511	8 640 276
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 607 997	2 755 192
Sum kostnader		12 477 508	11 395 468
Driftsresultat		6 496 443	5 272 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 609	170
Sum finansinntekter		1 609	170
Annen rentekostnad		11 484 165	8 503 507
Sum finanskostnader		11 484 165	8 503 507
Netto finans		-11 482 555	-8 503 337
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 986 112	-3 230 486
Skattekostnad på resultat	3	-1 069 613	-709 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 916 499	-2 521 293
Årsresultat		-3 916 499	-2 521 293
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 916 499	-2 521 293
Totalresultat		-3 916 499	-2 521 293
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 916 499	-12 521 293
Ordinært utbytte			10 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-3 916 499	-2 521 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	329 536 668	325 709 831
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	98 881	142 971
Sum varige driftsmidler		329 635 549	325 852 802
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		329 635 549	325 852 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 644 802	1 809 516
Andre kortsiktige fordringer		281 687	
Sum fordringer		2 926 489	1 809 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 820 274	1 093 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 820 274	1 093 657
Sum omløpsmidler		19 746 763	2 903 173
SUM EIENDELER		349 382 312	328 755 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 080 000	1 080 000
Overkurs	5	68 911 694	72 828 193
Sum innskutt egenkapital		69 991 694	73 908 193
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		69 991 694	73 908 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	24 331 058	23 225 450
Sum avsetninger for forpliktelser		24 331 058	23 225 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6	238 000 000	215 324 998
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 500 000	3 261 197
Sum annen langsiktig gjeld		250 500 000	218 586 195
Sum langsiktig gjeld		274 831 058	241 811 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 920	609 145
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		372 920	199 061
Utbytte			10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 248 720	2 227 931
Sum kortsiktig gjeld		4 559 560	13 036 138
Sum gjeld		279 390 618	254 847 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 382 312	328 755 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399877

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 998 402
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEKVARTALET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

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: Kurt Mosvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023

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



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		18 973 951	16 668 318
Sum inntekter		18 973 951	16 668 318
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	8 869 511	8 640 276
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 607 997	2 755 192
Sum kostnader		12 477 508	11 395 468
Driftsresultat		6 496 443	5 272 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 609	170
Sum finansinntekter		1 609	170
Annen rentekostnad		11 484 165	8 503 507
Sum finanskostnader		11 484 165	8 503 507
Netto finans		-11 482 555	-8 503 337
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 986 112	-3 230 486
Skattekostnad på resultat	3	-1 069 613	-709 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 916 499	-2 521 293
Årsresultat		-3 916 499	-2 521 293
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 916 499	-2 521 293
Totalresultat		-3 916 499	-2 521 293
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 916 499	-12 521 293
Ordinært utbytte			10 000 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 916 499	-2 521 293



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3		
Goodwill	2		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	329 536 668	325 709 831
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	98 881	142 971
Sum varige driftsmidler		329 635 549	325 852 802

Andre langsiktige
fordringer

	6	329 635 549	325 852 802
--	---	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	2 644 802	1 809 516
Andre kortsiktige fordringer		281 687	
Sum fordringer		2 926 489	1 809 516

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		16 820 274	1 093 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 820 274	1 093 657

Sum omløpsmidler		19 746 763	2 903 173
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		349 382 312	328 755 975
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	1 080 000	1 080 000
--------------	---	-----------	-----------



Overkurs	5	68 911 694	72 828 193
Sum innskutt egenkapital		69 991 694	73 908 193
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		69 991 694	73 908 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	24 331 058	23 225 450
Sum avsetninger for forpliktelses		24 331 058	23 225 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 6	238 000 000	215 324 998
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 500 000	3 261 197
Sum annen langsiktig gjeld		250 500 000	218 586 195
Sum langsiktig gjeld		274 831 058	241 811 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 920	609 145
Betalt skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		372 920	199 061
Utbytte			10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 248 720	2 227 931
Sum kortsiktig gjeld		4 559 560	13 036 138
Sum gjeld		279 390 618	254 847 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 382 312	328 755 975



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Havnekvartalet Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havnekvartalet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Kristiansand, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2023-04-27 16:25

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.



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Mosvold, Kurt</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.04.2023 15.42.17</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1966-11-21</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Gundersen, Roy</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>01.05.2023 14.32.32</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1965-03-02</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Salvesen, Jørn</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.04.2023 17.20.27</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1954-06-16</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Lende, Oddbjørn</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.04.2023 15.31.37</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1964-12-12</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>



RESULTATREGNSKAP

HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		18 973 951	16 668 318
Sum driftsinntekter		18 973 951	16 668 318
Avskrivning av driftsmidler	2	8 869 511	8 640 276
Annen driftskostnad		3 607 997	2 755 192
Sum driftskostnader		12 477 508	11 395 468
Driftsresultat		6 496 443	5 272 851
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 609	170
Annen rentekostnad		11 484 165	8 503 507
Resultat av finansposter		-11 482 555	-8 503 337
Resultat før skattekostnad		-4 986 112	-3 230 486
Skattekostnad på resultat	3	-1 069 613	-709 193
Resultat		-3 916 499	-2 521 293
Årsresultat		-3 916 499	-2 521 293
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Overført fra overkurs		3 916 499	12 521 293
Sum overføringer		-3 916 499	-2 521 293



BALANSE

HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	329 536 668	325 709 831
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	98 881	142 971
Sum varige driftsmidler		329 635 549	325 852 802
Sum anleggsmidler		329 635 549	325 852 802
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	2 644 802	1 809 516
Andre kortsiktige fordringer		281 687	0
Sum fordringer		2 926 489	1 809 516
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 820 274	1 093 657
Sum omløpsmidler		19 746 763	2 903 173
Sum eiendeler		349 382 312	328 755 975

HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

SIDE 2



BALANSE

HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	1 080 000	1 080 000
Overkurs	5	68 911 694	72 828 193
Sum innskutt egenkapital		69 991 694	73 908 193
Sum egenkapital		69 991 694	73 908 193
GJELD			
Utsatt skatt	3	24 331 058	23 225 450
Sum avsetning for forpliktelser		24 331 058	23 225 450
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6	238 000 000	215 324 998
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 500 000	3 261 197
Sum annen langsiktig gjeld		250 500 000	218 586 195
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		937 920	609 145
Skyldig offentlige avgifter		372 920	199 061
Utbytte		0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		3 248 720	2 227 931
Sum kortsiktig gjeld		4 559 560	13 036 138
Sum gjeld		279 390 618	254 847 782
Sum egenkapital og gjeld		349 382 312	328 755 975

Kristiansand, 27.04.2023
Styret i Havnekvartalet Eiendom AS

Kurt Mosvold
styreleder

Oddbjørn Lende
styremedlem

Jørn Salvesen
styremedlem

Roy Gundersen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter innregnes lineært over leieperioden. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

NEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Det avsettes ikke for utsatt skatt knyttet til merverdi tomt.

SIKRING

Selskapet inngår kontrakter for kontantstrømsikring knyttet til renterisiko. Effekt av kontrakt regnskapsføres i samme periode som underliggende sikringsobjekt (lån). Ved kontrakter som ikke kvalifiseres som sikring, f.eks på grunn av manglende dekning i underliggende objekt, regnskapsføres verdiendring som annen finansinntekt-/kostnad løpende.



Note 1 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Varige driftsmidler

	TOMTER	BYGNINGER	DRIFTSLØSØRE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2022	28 557 420	321 045 752	342 564	349 945 737
Tilgang	-73 200	1 477 120	0	1 403 920
Korreksjon merverdi*	1 360 967	9 887 370	0	11 248 337
Anskaffelseskost 31.12.2022	29 845 187	332 410 242	342 564	362 597 994
Akkumulerte avskrivninger	0	32 718 762	243 683	32 962 445
Bokført verdi 31.12.2022	29 845 187	299 691 480	98 881	329 635 549
Årets avskrivninger	0	8 825 421	44 090	8 869 511
Forventet økonomisk levetid		20-50 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

*Korreksjon merverdi er knyttet til kostpris aksjer fra oppkjøp, senere henført til eiendom som følge av fusjon.



Note 3 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	185 040 050	178 066 388	-6 973 662
Andre forskjeller	-156 233	38 604	194 837
Sum	184 883 817	178 104 992	-6 778 825
Akkumulert fremførbart underskudd	-53 147 714	-52 755 330	392 384
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-21 140 387	-19 779 435	1 360 952
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	110 595 717	105 570 227	-5 025 489
Utsatt skatt (22 %)	24 331 058	23 225 450	-1 105 608

Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt er knyttet til innfusjonert merverdi på tomt.

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 986 112	-3 230 486
Permanente forskjeller	124 216	6 900
Endring i midlertidige forskjeller	4 469 512	3 838 192
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-614 606
Skattepliktig inntekt	-392 384	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 069 613	-709 193
Skattekostnad ordinært resultat	-1 069 613	-709 193
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	238 000 000	215 324 998
Øvrig langsiktig gjeld	-12 500 000	-3 261 197
Sum	225 500 000	212 063 801

Inkludert i langsiktig gjeld i 2021 er estimert gjeldsreduksjon knyttet til framtidig garantileie fra selger. Dette er et estimat det har vært knyttet usikkerhet til. Ved avleggelsen av regnskapet for 2022 er partene enige i utestående beløp.

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD		
Tomter, bygninger	329 536 668	325 709 831
Kundefordringer	2 644 802	1 809 516
Sum	332 181 470	327 519 347



Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	1 080 000	72 828 193	73 908 193
Årets resultat	0	-3 916 499	-3 916 499
Egenkapital 31.12.2022	1 080 000	68 911 694	69 991 694

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	182 200 000