



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 858 541	21 265 430
Annen inntekt		62 395	0
Sum inntekter		20 920 936	21 265 430
Kostnader			
Avskrivning	5	9 050 483	8 918 112
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	5 201 906	22 662 027
Driftskostnader	3	5 546 772	5 305 207
Administrasjonskostnader	4	1 058 045	852 137
Tap på fordringer		-201 745	0
Sum kostnader		20 655 461	37 737 483
Driftsresultat		265 475	-16 472 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 137	138 595
Andre finansinntekter		2 425	4 093
Sum finansinntekter		113 562	142 688
Annen rentekostnad		13 098 098	12 186 135
Sum finanskostnader		13 098 098	12 186 135
Netto finans		-12 984 536	-12 043 447
Resultat før skattekostnad		-12 719 061	-28 515 500
Skattekostnad	6,8	-2 797 914	-6 273 410
Årsresultat		-9 921 147	-22 242 090
Overføringer og disponeringer			
Overført til/ fra (-) overkurs		-9 921 146	-22 242 089
Sum overføringer og disponeringer		-9 921 146	-22 242 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	296 000 000	302 000 000
Sum varige driftsmidler		296 000 000	302 000 000
Sum anleggsmidler		296 000 000	302 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 803	8 117
Til gode offentlige avgifter		507 561	148 809
Andre kortsiktige fordringer		68 092	198 760
Sum fordringer		608 456	355 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 489 202	2 553 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 202	2 553 098
Sum omløpsmidler		2 097 658	2 908 784
SUM EIENDELER		298 097 658	304 908 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 080 000	1 080 000
Overkurs	7	36 748 459	46 669 605
Sum innskutt egenkapital		37 828 459	47 749 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		37 828 459	47 749 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	15 259 734	18 057 648
Sum avsetninger for forpliktelser		15 259 734	18 057 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	234 000 000	234 000 000
Selgerkreditt		0	1 548 460
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	235 548 460
Sum langsiktig gjeld		249 259 734	253 606 108
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 607 806	906 370
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 632 429	0
Påløpte rentekostnader	10	2 769 230	2 646 700
Sum kortsiktig gjeld		11 009 465	3 553 070
Sum gjeld		260 269 199	257 159 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 097 658	304 908 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 654845

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.07.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 858 541	21 265 430
Annen inntekt		62 395	0
Sum inntekter		20 920 936	21 265 430
Kostnader			
Avskrivning	5	9 050 483	8 918 112
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	5 201 906	22 662 027
Driftskostnader	3	5 546 772	5 305 207
Administrasjonskostnader	4	1 058 045	852 137
Tap på fordringer		-201 745	0
Sum kostnader		20 655 461	37 737 483
Driftsresultat		265 475	-16 472 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 137	138 595
Andre finansinntekter		2 425	4 093
Sum finansinntekter		113 562	142 688
Annen rentekostnad		13 098 098	12 186 135
Sum finanskostnader		13 098 098	12 186 135
Netto finans		-12 984 536	-12 043 447
Resultat før skattekostnad		-12 719 061	-28 515 500
Skattekostnad	6,8	-2 797 914	-6 273 410
Årsresultat		-9 921 147	-22 242 090
Overføringer og disponeringer			
Overført til/ fra (-) overkurs		-9 921 146	-22 242 089
Sum overføringer og disponeringer		-9 921 146	-22 242 089



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

5

296 000 000

302 000 000

Sum varige driftsmidler

296 000 000

302 000 000

Sum anleggsmidler

296 000 000

302 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

32 803

8 117

Til gode offentlige

avgifter

507 561

148 809

Andre kortsiktige

fordringer

68 092

198 760

Sum fordringer

608 456

355 686

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd

1 489 202

2 553 098

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 489 202

2 553 098

Sum omløpsmidler

2 097 658

2 908 784

SUM EIENDELER

298 097 658

304 908 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

7

1 080 000

1 080 000

Overkurs

7

36 748 459

46 669 605

Sum innskutt egenkapital

37 828 459

47 749 605

Sum egenkapital

37 828 459

47 749 605

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

8

15 259 734

18 057 648

Sum avsetninger for

forpliktelser

15 259 734

18 057 648



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,10	234 000 000	234 000 000
Selgerkreditt		0	1 548 460
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	235 548 460
Sum langsiktig gjeld		249 259 734	253 606 108
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 607 806	906 370
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 632 429	0
Påløpte rentekostnader	10	2 769 230	2 646 700
Sum kortsiktig gjeld		11 009 465	3 553 070
Sum gjeld		260 269 199	257 159 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 097 658	304 908 783



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 23.05.2018

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Docusign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Havnekvartalet Eiendom AS

Regnskap per 31.12.2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 920998402



Docusign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Resultatregnskap

Havnekvartalet Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023	
Leieinntekter	20 858 541	21 265 430	
Annen inntekt	62 395	0	
Sum driftsinntekter	20 920 936	21 265 430	
Driftskostnader	3	-5 546 772	-5 305 207
Administrasjonskostnader	4	-1 058 045	-852 137
Avskrivninger	5	-9 050 483	-8 918 112
Tap på fordringer		201 745	0
Nedskrivning av anleggsmidler	5	-5 201 906	-22 662 027
Sum driftskostnader	-20 655 461	-37 737 482	
Driftsresultat	265 475	-16 472 053	
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andre renteinntekter	111 137	138 595	
Andre rentekostnader	-13 098 098	-12 186 135	
Andre finansinntekter	2 425	4 093	
Netto finansresultat	-12 984 536	-12 043 446	
Resultat før skattekostnad	-12 719 061	-28 515 499	
Skattekostnad	6,8	2 797 914	6 273 410
ÅRSRESULTAT	-9 921 146	-22 242 089	
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) overkurs	-9 921 146	-22 242 089	
Sum overføringer	-9 921 146	-22 242 089	



Docusign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Balanse

Havnekvartalet Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning		205 983 846	209 316 886
Tekniske installasjoner		47 845 921	51 033 802
Leietakertilpasninger		10 303 805	10 250 230
Inventar		194 917	255 500
Tomt		29 845 187	29 845 187
Anlegg under utførelse		<u>1 826 325</u>	<u>1 298 396</u>
Sum varige driftsmidler	5	<u>296 000 000</u>	<u>302 000 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>296 000 000</u>	<u>302 000 000</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		32 803	8 117
Til gode offentlige avgifter		507 561	148 809
Andre kortsiktige fordringer		<u>68 092</u>	<u>198 760</u>
Sum fordringer		<u>608 456</u>	<u>355 685</u>
Bankinnskudd		<u>1 489 202</u>	<u>2 553 098</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 097 657</u>	<u>2 908 783</u>
SUM EIENDELER		<u>298 097 657</u>	<u>304 908 783</u>



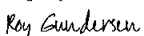
DocuSign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

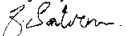
Balanse


Havnekvartalet Eiendom AS


EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 080 000	1 080 000
Overkurs		<u>36 748 459</u>	<u>46 669 605</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>37 828 459</u>	<u>47 749 605</u>
Sum egenkapital	7	<u>37 828 459</u>	<u>47 749 605</u>
Gjeld			
Utsatt skatt			
Utsatt skatt	8	15 259 734	18 057 648
Langsiktig gjeld			
Pantelån		234 000 000	234 000 000
Selgerkreditt		0	1 548 460
Sum langsiktig gjeld	9,10	<u>234 000 000</u>	<u>235 548 460</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 607 806	906 370
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 632 429	0
Påløpte rentekostnader	10	2 769 230	2 646 700
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 009 465</u>	<u>3 553 070</u>
Sum gjeld		<u>260 269 199</u>	<u>257 159 178</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>298 097 657</u>	<u>304 908 783</u>

Styret i Havnekvartalet Eiendom AS
Oslo, 16.06.2025

Signed by:

Roy Gundersen (Styremedlem)

Signed by:

Jørn Salvesen (Styremedlem)

DocuSigned by:

Kurt Mosvold (Styrets leder)

Signed by:

Oddbjørn Lende (Styremedlem)



DocuSign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Noter til regnskapet 2024

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Hovedprinsippene beskrives nedenfor. Selskapet ble stiftet 23.05.2018

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. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. 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.

Omarbeidelse av sammenligningstall

I årsregnskapet for 2023 ble det foretatt en ytterligere oppdeling av enkelte regnskapslinjer slik at også sammenligningstallene er omarbeidet med tilsvarende oppdeling. Dette gjelder annen driftskostnad, som i årets regnskap er splittet i driftskostnader og administrasjonskostnader, samt tomter, bygninger o.a. fast eiendom som i årets regnskap er splittet i bygning, tekniske installasjoner, leietakertilpasninger, tomt og anlegg under utførelse, i tillegg til annen kortsiktig gjeld som i årets regnskap er splittet i påløpte rentekostnader og påløpt kostnad.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 45 520 i honorar til revisor i 2024 for ordinær revisjon av 2023.

Note 3: Driftskostnader

	2024	2023
Regnskapslinjen driftskostnader består av:		
Eiers andel felleskost	669 369	624 321
Vedlikehold	4 023 450	3 220 242
Konsulent	211 086	500 055
Annen fremmed tjeneste	202 690	658 461
Forsikring	329 183	128 552
Diverse driftskostnader	110 994	173 576
Sum driftskostnader	5 546 772	5 305 207



DocuSign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Noter til regnskapet 2024

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 4: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:	2024	2023
Revisjonshonorar	45 520	141 000
Forvaltningshonorar	662 514	228 462
Forretningsførerhonorar	262 000	390 146
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Diverse administrasjonskostnader	36 666	41 184
Sum administrasjonskostnader	1 058 045	852 137

Note 5: Anleggsmidler

	Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpasninger	Bygning	Faste tekn. installasjoner	Tomt	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 637 834	12 193 041	258 558 716	63 757 612	29 845 187	428 084	366 420 474
Tilgang	1 826 325	672 667	7 391 231	0	0	0	9 890 223
Avgang	-1 637 834	0	0	0	0	0	-1 637 834
Reklassifisering						-125 166	-125 166
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 826 325	12 865 708	265 949 947	63 757 612	29 845 187	302 917	374 547 697
Akk. nedskrivninger pr. 01.01.2024			-22 662 027				-22 662 027
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2024		-1 942 810	-26 919 242	-12 723 811	0	-172 584	-41 758 447
Reklassifisering						125 166	125 166
Årets avskrivning		-619 092	-5 182 927	-3 187 881	0	-60 583	-9 050 483
Årets nedskrivning			-5 201 906				-5 201 906
Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	0	-2 561 902	-59 966 102	-15 911 691	0	-108 001	-78 547 696
Bokført verdi pr. 31.12.2024	1 826 325	10 303 806	205 983 846	47 845 921	29 845 187	194 916	296 000 000

Bygget er nedskrevet til antatt virkelig verdi pr. 31.12.2024. Virkelig verdi av eiendommen er et estimat forbundet med usikkerhet.

Økonomisk levetid	20 år	50 år	20 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær

Skattemessige verdier:	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Faste tekn. installasjoner	Tomt	Inventar	SUM
Saldo 01.01.2024	1 637 834	115 675 538	17 837 441	8 704 800	273 451	144 129 064
Tilgang (+) / avgang (-)	188 491	8 063 898	0	0	0	8 252 389
Skattemessig avskrivning	0	-2 474 789	-1 783 744	0	-54 690	-4 313 223
Saldo 31.12.2024	1 826 325	121 264 647	16 053 697	8 704 800	218 761	148 068 230
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	

Note 6: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 797 914	-6 273 410
Årets skattekostnad	-2 797 914	-6 273 410



DocuSign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Noter til regnskapet 2024

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 7: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2024	1 080 000	46 669 605	0	47 749 605
Årets resultat			-9 921 146	-9 921 146
Udekket tap overført overkurs		-9 921 146	9 921 146	0
Egenkapital pr. 31.12.2024	1 080 000	36 748 459	0	37 828 459

Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 080 000 fordelt på 10 800 aksjer á NOK 100.

Note 8: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-12 719 061	-28 515 499
Permanente forskjeller:		
Tap på fordring	0	0
Ikke fradragsberettigede renter	1 268	0
Endring midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	9 939 166	27 169 114
Renteswap	18 240	167 407
Økning merverdi av tomt og bygg - korr. kostprisberegning	0	0
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-2 760 386	-1 178 978
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Overført fremførbart underskudd	2 760 386	1 178 978
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)	0	0
Midlertidige forskjeller:		
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	296 000 000	302 000 000
Skattemessig verdi driftsmidler	148 068 230	144 129 064
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	147 931 770	157 870 936
Regnskapsmessig verdi påløpt renteswap	631 960	636 840
Skattemessig verdi påløpt renteswap	973 840	960 480
= midlertidige forskjeller knyttet swaprenter	-341 880	-323 640
Andre forskjeller - Merverdi av tomt ved fusjon	-21 140 387	-21 140 387
Fremførbart underskudd	-57 087 078	-54 326 692
Sum midlertidige forskjeller	69 362 424	82 080 217
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	15 259 733	18 057 648

Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt er knyttet til merverdi av tomt ved fusjon.



DocuSign Envelope ID: C59BB92F-F61D-4FBB-B728-AFFEC27FFC72

Noter til regnskapet 2024

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 9: Annen langsiktig gjeld

Havnekvartalet Eiendom AS refinansierte sitt pantelån på NOK 240 millioner i Sparebank 1 SR-Bank i 2022 til januar 2027. Restlånet er NOK 234 millioner pr årsslutt og har kvartalsvise avdrag á NOK 2 000 000. Rentesatsen er 3 mnd NIBOR pluss en fast margin.

Selskapet har inngått en rentesikring for NOK 144 millioner til en fast rente på 2,11 % som løper frem til februar 2032.

Selskapet gjorde 2023 i endelig avtale om avregning og nedbetaling av selgerkreditten som ble gitt ved kjøp av eiendommen. I 2024 ble resterende selgerkreditt på NOK 1,5 millioner oppgjort i sin helhet.

Långiver	2024	2023
Sparebank 1 SR-Bank	234 000 000	234 000 000
Selgerkreditt inkl påløpne renter	0	1 548 460
Sum lån	234 000 000	235 548 460

Note 10: Pantestillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	2024	2023
Pantelån i Sparebank 1 SR-Bank	234 000 000	234 000 000
Påløpne netto rentekostnader	2 769 230	2 646 700
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	236 769 230	236 646 700

Selskapet er pr 31.12.2024 i brudd med låneforutsetninger knyttet til egenkapitalandel, LTV (forholdet mellom verdivurdering bygg og lån) og krav til størrelse på bankinnskudd. Banken har gitt waiver slik at forholdet er i orden før avleggelse av årsregnskapet for 2024.

Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

1. pri. panterett pålydende NOK 400 000 000,- i gnr. 150, bnr. 1488, snr. 1-6 og bnr. 1495 og 1772 i Kristiansand kommune
1. pri. panterett pålydende NOK 10 000 000,- i låntakers kundefordringer

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.

Det er inngått avtale med Mosvold Facility Management AS om teknisk forvaltning av eiendommen.

Det er inngått avtale med Mosvold og Co AS om kommersiell forvaltning av eiendommen.



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 2024, 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 2024, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Kristiansand, 16. Juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2025-06-16 11:03

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.