



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 327 249
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BORG HAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øraveien 27
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tore Lundestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Sum inntekter		20 938 396	21 305 859
Kostnader			
Lønnskostnad	1	53 969	94 132
Avskrivning av driftsmidler	2	5 623 000	5 586 733
Annen driftskostnad		1 686 610	2 956 655
Sum kostnader		7 363 580	8 637 520
Driftsresultat		13 574 816	12 668 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 298 850	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 192	
Annen renteinntekt		10 399	857
Sum finansinntekter		6 648 441	857
Annen rentekostnad	3	12 212 130	7 689 613
Sum finanskostnader		12 212 130	7 689 613
Netto finans		-5 563 689	-7 688 756
Ordinært resultat før skattekostnad		8 011 127	4 979 583
Skattekostnad på resultat	4	1 762 447	1 095 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 248 680	3 884 074
Årsresultat	5	6 248 680	3 884 074
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 248 680	3 884 074
Totalresultat		6 248 680	3 884 074
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 248 680	3 884 074



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		6 248 680	3 884 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	228 154 402	233 717 297
Sum varige driftsmidler		228 154 402	233 717 297
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	90 022 928	90 022 928
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 8	8 339 192	
Sum finansielle anleggsmidler		98 362 120	90 022 928
Sum anleggsmidler		326 516 523	323 740 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		1 394 667
Andre kortsiktige fordringer	6	277 482	669 667
Konsernfordringer		6 644 716	290 864
Sum fordringer		6 922 198	2 355 198
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 322	3 702 795
Sum omløpsmidler		7 829 520	6 057 993
SUM EIENDELER		334 346 042	329 798 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	66 000 000	66 000 000
Sum innskutt egenkapital		66 000 000	66 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 885 691	8 637 011
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		14 885 691	8 637 011
Sum egenkapital	5	80 885 691	74 637 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 201 333	2 438 886
Sum avsetninger for forpliktelser		4 201 333	2 438 886
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	246 797 000	249 355 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		246 797 000	249 355 000
Sum langsiktig gjeld		250 998 333	251 793 886
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	508 128	2 060 890
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		11 786	52 696
Annen kortsiktig gjeld		1 942 104	1 253 735
Sum kortsiktig gjeld		2 462 018	3 367 321
Sum gjeld		253 460 351	255 161 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 346 042	329 798 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564995

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 327 249
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BORG HAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øraveien 27
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tore Lundestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 920 327 249
BORG HAVN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Sum inntekter		20 938 396	21 305 859
Kostnader			
Lønnskostnad	1	53 969	94 132
Avskrivning av driftsmidler	2	5 623 000	5 586 733
Annen driftskostnad		1 686 610	2 956 655
Sum kostnader		7 363 580	8 637 520
Driftsresultat		13 574 816	12 668 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 298 850	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 192	
Annen renteinntekt		10 399	857
Sum finansinntekter		6 648 441	857
Annen rentekostnad	3	12 212 130	7 689 613
Sum finanskostnader		12 212 130	7 689 613
Netto finans		-5 563 689	-7 688 756
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 762 447	1 095 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 248 680	3 884 074
Årsresultat	5	6 248 680	3 884 074
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 248 680	3 884 074
Totalresultat		6 248 680	3 884 074
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 248 680	3 884 074
Sum overføringer og disponeringer		6 248 680	3 884 074



Organisasjonsnr: 920 327 249
BORG HAVN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	228 154 402	233 717 297
Sum varige driftsmidler		228 154 402	233 717 297
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	90 022 928	90 022 928
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6, 8	8 339 192	
Sum finansielle anleggsmidler		98 362 120	90 022 928
Sum anleggsmidler		326 516 523	323 740 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		1 394 667
Andre kortsiktige fordringer	6	277 482	669 667
Konsernfordringer		6 644 716	290 864
Sum fordringer		6 922 198	2 355 198
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 322	3 702 795
Sum omløpsmidler		7 829 520	6 057 993
SUM EIENDELER		334 346 042	329 798 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	66 000 000	66 000 000
Sum innskutt egenkapital		66 000 000	66 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 885 691	8 637 011
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		14 885 691	8 637 011
Sum egenkapital	5	80 885 691	74 637 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 201 333	2 438 886
Sum avsetninger for forpliktelses		4 201 333	2 438 886
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	246 797 000	249 355 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		246 797 000	249 355 000
Sum langsiktig gjeld		250 998 333	251 793 886
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	508 128	2 060 890
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		11 786	52 696
Annen kortsiktig gjeld		1 942 104	1 253 735
Sum kortsiktig gjeld		2 462 018	3 367 321
Sum gjeld		253 460 351	255 161 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 346 042	329 798 219



Organisasjonsnr: 920 327 249
BORG HAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Borg Havn Eiendom AS

Organisasjonsnr: 920 327 249



Resultatregnskap

Borg Havn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Sum leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Lønnskostnad	1	53 969	94 132
Avskrivning av driftsmidler	2	5 623 000	5 586 733
Annen driftskostnad		1 686 610	2 956 655
Sum driftskostnader		7 363 580	8 637 520
Driftsresultat		13 574 816	12 668 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 298 850	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 192	0
Annen renteinntekt		10 399	857
Annen rentekostnad	3	12 212 130	7 689 613
Resultat av finansposter		-5 563 689	-7 688 756
Resultat før skattekostnad		8 011 127	4 979 583
Skattekostnad på resultat	4	1 762 447	1 095 509
Resultat		6 248 680	3 884 074
Årsresultat	5	6 248 680	3 884 074
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 248 680	3 884 074
Sum overføringer		6 248 680	3 884 074



Balanse Borg Havn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	228 154 402	233 717 297
Sum varige driftsmidler		228 154 402	233 717 297
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	90 022 928	90 022 928
Lån til foretak i samme konsern	6, 8	8 339 192	0
Sum finansielle anleggsmidler		98 362 120	90 022 928
Sum anleggsmidler		326 516 523	323 740 225
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	0	1 394 667
Andre kortsiktige fordringer	6	277 482	669 667
Konsernfordringer		6 644 716	290 864
Sum fordringer		6 922 198	2 355 198
<i>Bankinnskudd</i>			
Bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum omløpsmidler		7 829 520	6 057 993
Sum eiendeler		334 346 042	329 798 219



Balanse Borg Havn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9	66 000 000	66 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		14 885 691	8 637 011
Sum opptjent egenkapital		<u>14 885 691</u>	<u>8 637 011</u>
Sum egenkapital	5	<u>80 885 691</u>	<u>74 637 011</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	4	4 201 333	2 438 886
Sum avsetning for forpliktelse		<u>4 201 333</u>	<u>2 438 886</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	246 797 000	249 355 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>246 797 000</u>	<u>249 355 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		508 128	666 223
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	8	0	1 394 667
Skyldig offentlige avgifter		11 786	52 696
Annen kortsiktig gjeld		1 942 104	1 253 735
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 462 018</u>	<u>3 367 321</u>
Sum gjeld		<u>253 460 351</u>	<u>255 161 207</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>334 346 042</u>	<u>329 798 219</u>

Fredrikstad, 04.03.2024
Styret i Borg Havn Eiendom AS

Trond Rino Delbekk
styreleder

Mariann Karlsen
styremedlem

Terje Karolin Lyngaas
styremedlem

Tore Lundestad
daglig leder



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Tomter avskrives ikke.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning 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 22 % 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 og nettoført.



Noter til regnskapet 2023

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

Styrehonorar

	2023	2022
Lønninger	47 300	82 500
Arbeidsgiveravgift	6 669	11 632
Sum	53 969	94 132

Selskapet har ingen ansatte.

OTP

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Styrehonorar	0	47 300
Sum	0	47 300

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	221 101 559	32 064 300	253 165 859
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	60 105		60 105
= Anskaffelseskost 31.12.23	221 161 664	32 064 300	253 225 964
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	17 956 333	7 115 230	25 071 563
= Bokført verdi 31.12.23	203 205 331	24 949 070	228 154 401
Årets ordinære avskrivninger	4 019 800	1 603 200	5 623 000
Økonomisk levetid	0-50 år	20 år	

Note 3 Finansiell Markedsrisiko

Borg Havn Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i etttertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

De inngåtte rentebytteavtalene har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)
NOK	88 200 000	3,19%
NOK	123 605 263	2,68%

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 762 447	1 095 509
Skattekostnad ordinært resultat	1 762 447	1 095 509
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 011 127	4 979 583
Permanente forskjeller	-6 298 850	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 392 437	-4 423 399
Mottatt konsernbidrag	6 298 850	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 618 690	-556 184
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 385 747	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 385 747	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	32 730 320	29 337 883	-3 392 437
Sum	32 730 320	29 337 883	-3 392 437
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 633 350	-18 252 040	-4 618 690
Grunnlag for utsatt skatt	19 096 970	11 085 843	-8 011 127
Utsatt skatt (22 %)	4 201 333	2 438 886	-1 762 448

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	66 000 000	8 637 011	74 637 011
Årets resultat		6 248 680	6 248 680
Pr 31.12.2023	66 000 000	14 885 691	80 885 691



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	8 339 192	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	170 662 000	181 220 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	246 797 000	249 355 000
Sum	246 797 000	249 355 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	228 154 402	233 717 297
Kundefordringer	0	1 394 667
Andre fordringer	15 261 390	960 531
Sum	243 415 793	236 072 496

Det er gitt sikkerhet som følger:

Pant i eiendom Gnr. 303 Bnr 1920 i Fredrikstad kr. 310 000 000.

Factoring. kr. 5 000 000.

Pant Driftstilbehør kr. 35 000 000.

Pant i aksjene i Habornveien 60 AS.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Habornveien 60AS	Fredrikstad	100,0%	100,0%	90 022 928	25 943 131	4 957 255
Sum				90 022 928	25 943 131	4 957 255

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	8 339 192	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	6 644 716	290 864
Sum	14 983 908	290 864
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	1 394 667
Sum	0	1 394 667



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Borg Havn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	66 000 000	1,0	66 000 000
Sum	66 000 000		66 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BORG HAVN IKS	66 000 000	100,0	100,0

Samtlige aksjer er eid av morselskapet Borg Havn IKS, org.nr. 970 937 099. Borg Havn IKS sitt konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets adresse Øraveien 27, 1630 Gamle Fredrikstad.



Til generalforsamlingen i Borg Havn Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borg Havn Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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>

Sarpsborg, 4. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Arvesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
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
Arvesen, Linda Kristin	BANKID	2024-03-04 12:25

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Borg Havn Eiendom AS årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Karlsen, Mariann	BANKID	2024-05-20 10:35 GMT+02
Delbekk, Trond Rino	BANKID	2024-05-14 13:46 GMT+02
Lyngaas, Terje Karolin	BANKID	2024-05-14 13:00 GMT+02
Lundestad, Tore	BANKID	2024-05-14 09:48 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Årsregnskap 2023

Borg Havn Eiendom AS

Organisasjonsnr: 920 327 249



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

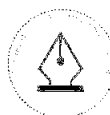
Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Resultatregnskap

Borg Havn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Sum leieinntekter		20 938 396	21 305 859
Lønnskostnad	1	53 969	94 132
Avskrivning av driftsmidler	2	5 623 000	5 586 733
Annen driftskostnad		1 686 610	2 956 655
Sum driftskostnader		7 363 580	8 637 520
Driftsresultat		13 574 816	12 668 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 298 850	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 192	0
Annen renteinntekt		10 399	857
Annen rentekostnad	3	12 212 130	7 689 613
Resultat av finansposter		-5 563 689	-7 688 756
Resultat før skattekostnad		8 011 127	4 979 583
Skattekostnad på resultat	4	1 762 447	1 095 509
Resultat		6 248 680	3 884 074
Årsresultat	5	6 248 680	3 884 074
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 248 680	3 884 074
Sum overføringer		6 248 680	3 884 074



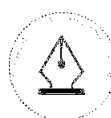
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Balanse Borg Havn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	228 154 402	233 717 297
Sum varige driftsmidler		228 154 402	233 717 297
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	90 022 928	90 022 928
Lån til foretak i samme konsern	6, 8	8 339 192	0
Sum finansielle anleggsmidler		98 362 120	90 022 928
Sum anleggsmidler		326 516 523	323 740 225
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	0	1 394 667
Andre kortsiktige fordringer	6	277 482	669 667
Konsernfordringer		6 644 716	290 864
Sum fordringer		6 922 198	2 355 198
<i>Bankinnskudd</i>			
Bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum bankinnskudd		907 322	3 702 795
Sum omløpsmidler		7 829 520	6 057 993
Sum eiendeler		334 346 042	329 798 219



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Balanse Borg Havn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9	66 000 000	66 000 000
Sum innskutt egenkapital		66 000 000	66 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		14 885 691	8 637 011
Sum opptjent egenkapital		14 885 691	8 637 011
Sum egenkapital	5	80 885 691	74 637 011
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 201 333	2 438 886
Sum avsetning for forpliktelser		4 201 333	2 438 886
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	246 797 000	249 355 000
Sum annen langsiktig gjeld		246 797 000	249 355 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		508 128	666 223
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	8	0	1 394 667
Skyldig offentlige avgifter		11 786	52 696
Annen kortsiktig gjeld		1 942 104	1 253 735
Sum kortsiktig gjeld		2 462 018	3 367 321
Sum gjeld		253 460 351	255 161 207
Sum egenkapital og gjeld		334 346 042	329 798 219

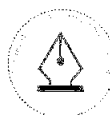
Fredrikstad, 04.03.2024
Styret i Borg Havn Eiendom AS

Trond Rino Delbakk
styreleder

Mariann Karlsen
styremedlem

Terje Karolin Lyngaas
styremedlem

Tore Lundestad
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Tomter avskrives ikke.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning 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 22 % 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 og nettoført.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Noter til regnskapet 2023

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

Styrehonorar

	2023	2022
Lønninger	47 300	82 500
Arbeidsgiveravgift	6 669	11 632
Sum	53 969	94 132

Selskapet har ingen ansatte.

OTP

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Styrehonorar	0	47 300
Sum	0	47 300

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	221 101 559	32 064 300	253 165 859
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	60 105		60 105
= Anskaffelseskost 31.12.23	221 161 664	32 064 300	253 225 964
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	17 956 333	7 115 230	25 071 563
= Bokført verdi 31.12.23	203 205 331	24 949 070	228 154 401
Årets ordinære avskrivninger	4 019 800	1 603 200	5 623 000
Økonomisk levetid	0-50 år	20 år	

Note 3 Finansiell Markedsrisiko

Borg Havn Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

De inngåtte rentebytteavtalene har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)
NOK	88 200 000	3,19%
NOK	123 605 263	2,68%

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 762 447	1 095 509
Skattekostnad ordinært resultat	1 762 447	1 095 509
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 011 127	4 979 583
Permanente forskjeller	-6 298 850	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 392 437	-4 423 399
Mottatt konsernbidrag	6 298 850	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 618 690	-556 184
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 385 747	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 385 747	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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	32 730 320	29 337 883	-3 392 437
Sum	32 730 320	29 337 883	-3 392 437
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 633 350	-18 252 040	-4 618 690
Grunnlag for utsatt skatt	19 096 970	11 085 843	-8 011 127
Utsatt skatt (22 %)	4 201 333	2 438 886	-1 762 448

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2022	66 000 000	8 637 011	74 637 011
Årets resultat		6 248 680	6 248 680
Pr 31.12.2023	66 000 000	14 885 691	80 885 691



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	8 339 192	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	170 662 000	181 220 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	246 797 000	249 355 000
Sum	246 797 000	249 355 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	228 154 402	233 717 297
Kundefordringer	0	1 394 667
Andre fordringer	15 261 390	960 531
Sum	243 415 793	236 072 496

Det er gitt sikkerhet som følger:
Pant i eiendom Gnr. 303 Bnr 1920 i Fredrikstad kr. 310 000 000.
Factoring. kr. 5 000 000.
Pant Driftstilbehør kr. 35 000 000.
Pant i aksjene i Habornveien 60 AS.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Habornveien 60AS	Fredrikstad	100,0%	100,0%	90 022 928	25 943 131	4 957 255
Sum				90 022 928	25 943 131	4 957 255

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	8 339 192	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	6 644 716	290 864
Sum	14 983 908	290 864
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	1 394 667
Sum	0	1 394 667



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Borg Havn Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	66 000 000	1,0	66 000 000
Sum	66 000 000		66 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BORG HAVN IKS	66 000 000	100,0	100,0

Samtlige aksjer er eid av morselskapet Borg Havn IKS, org.nr. 970 937 099. Borg Havn IKS sitt konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets adresse Øraveien 27,1630 Gamle Fredrikstad.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF40C8C4C31D4DFD97C2F123587ACE6D