



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		21 265 430	18 973 951
Sum inntekter		21 265 430	18 973 951
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	5	8 918 112	8 869 511
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	22 662 027	
Driftskostnader		5 305 207	3 607 997
Administrasjonskostnader		852 137	
Sum kostnader		37 737 483	12 477 508
Driftsresultat		-16 472 053	6 496 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 595	1 609
Annen finansinntekt		4 094	
Sum finansinntekter		142 689	1 609
Annen rentekostnad		12 186 135	11 484 165
Sum finanskostnader		12 186 135	11 484 165
Netto finans		-12 043 446	-11 482 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 515 499	-4 986 113
Skattekostnad på resultat	6,8	-6 273 410	-1 069 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 242 089	-3 916 500
Årsresultat		-22 242 089	-3 916 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 916 499	-2 521 293
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-22 242 089	-3 916 499
Sum overføringer og disponeringer		-22 242 089	-3 916 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		302 000 000	329 536 668
Maskiner og anlegg			
Skip og flytende installasjoner			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			98 881
Sum varige driftsmidler		302 000 000	329 635 549
Andre langsiktige fordringer			
Sum anleggsmidler		302 000 000	329 635 549
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 117	2 644 802
Andre kortsiktige fordringer		198 760	281 687
Til gode offentlige avgifter		148 809	
Sum fordringer		355 686	2 926 489
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 553 098	16 820 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 098	16 820 274
Sum omløpsmidler		2 908 784	19 746 763
SUM EIENDELER		304 908 784	349 382 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital		1 080 000	1 080 000
Overkurs		46 669 605	68 911 694
Sum innskutt egenkapital		47 749 605	69 991 694
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		47 749 605	69 991 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		18 057 648	24 331 058
Sum avsetninger for forpliktelser		18 057 648	24 331 058
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		234 000 000	238 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 548 460	12 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		235 548 460	250 500 000
Sum langsiktig gjeld		253 606 108	274 831 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		906 370	937 920
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter		0	372 920
Annen kortsiktig gjeld		2 646 700	3 248 720
Sum kortsiktig gjeld		3 553 070	4 559 560
Sum gjeld		257 159 178	279 390 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		304 908 783	349 382 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 459140

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

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, 12.06.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		21 265 430	18 973 951
Sum inntekter		21 265 430	18 973 951
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 5		8 918 112	8 869 511
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 5		22 662 027	
Driftskostnader		5 305 207	3 607 997
Administrasjonskostnader		852 137	
Sum kostnader		37 737 483	12 477 508
Driftsresultat		-16 472 053	6 496 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 595	1 609
Annen finansinntekt		4 094	
Sum finansinntekter		142 689	1 609
Annen rentekostnad		12 186 135	11 484 165
Sum finanskostnader		12 186 135	11 484 165
Netto finans		-12 043 446	-11 482 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 515 499	-4 986 113
Skattekostnad på resultat 6,8		-6 273 410	-1 069 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 242 089	-3 916 500
Årsresultat		-22 242 089	-3 916 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 916 499	-2 521 293
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-22 242 089	-3 916 499
Sum overføringer og disponeringer		-22 242 089	-3 916 499



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		302 000 000	329 536 668
Maskiner og anlegg			
Skip og flytende installasjoner			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			98 881
Sum varige driftsmidler		302 000 000	329 635 549

Andre langsiktige fordringer

Sum anleggsmidler		302 000 000	329 635 549
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8 117	2 644 802
Andre kortsiktige fordringer	198 760	281 687
Til gode offentlige avgifter	148 809	
Sum fordringer	355 686	2 926 489

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	2 553 098	16 820 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 553 098	16 820 274

Sum omløpsmidler	2 908 784	19 746 763
-------------------------	------------------	-------------------

SUM EIENDELER	304 908 784	349 382 312
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1 080 000	1 080 000
Overkurs	46 669 605	68 911 694
Sum innskutt egenkapital	47 749 605	69 991 694



Fond for vurderingsforskjeller		
Annen egenkapital		
Sum egenkapital	47 749 605	69 991 694
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	18 057 648	24 331 058
Sum avsetninger for forpliktelser	18 057 648	24 331 058
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	234 000 000	238 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 548 460	12 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	235 548 460	250 500 000
Sum langsiktig gjeld	253 606 108	274 831 058
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	906 370	937 920
Betalbar skatt		
Skyldig offentlige avgifter	0	372 920
Annen kortsiktig gjeld	2 646 700	3 248 720
Sum kortsiktig gjeld	3 553 070	4 559 560
Sum gjeld	257 159 178	279 390 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	304 908 783	349 382 312



Organisasjonsnr: 920 998 402
HAVNEKVARTALET 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.



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Havnekvartalet Eiendom AS

Regnskap per 31.12.2023

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

Org.nr: 920998402



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Resultatregnskap

Havnekvartalet Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		21 265 430	18 973 951
Sum driftsinntekter		21 265 430	18 973 951
Driftskostnader	3	-5 305 207	-2 388 927
Administrasjonskostnader	4	-852 137	-1 219 070
Avskrivninger	5	-8 918 112	-8 869 511
Nedskrivning av anleggsmidler	5	-22 662 027	0
Sum driftskostnader		-37 737 482	-12 477 508
Driftsresultat		-16 472 053	6 496 443
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andre renteinntekter		138 595	1 609
Andre rentekostnader		-12 186 135	-11 484 165
Andre finansinntekter		4 094	0
Andre finanskostnader		0	0
Netto finansresultat		-12 043 446	-11 482 555
Resultat før skattekostnad		-28 515 499	-4 986 112
Skattekostnad	6,8	6 273 410	1 069 613
ÅRSRESULTAT		-22 242 089	-3 916 499
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) overkurs		-22 242 089	-3 916 499
Sum overføringer		-22 242 089	-3 916 499



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Balanse

Havnekvartalet Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning		209 316 886	236 810 649
Tekniske installasjoner		51 033 802	54 221 682
Leietakertilpasninger		10 250 230	8 319 710
Inventar		255 500	98 881
Tomt		29 845 187	29 845 187
Anlegg under utførelse		1 298 396	339 439
Sum varige driftsmidler	5	302 000 000	329 635 549
Sum anleggsmidler		302 000 000	329 635 549
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 117	2 644 802
Til gode offentlige avgifter		148 809	0
Andre kortsiktige fordringer		198 760	281 687
Sum fordringer		355 685	2 926 489
Bankinnskudd		2 553 098	16 820 274
Sum omløpsmidler		2 908 783	19 746 763
SUM EIENDELER		304 908 783	349 382 312



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Balanse

Havnekvartalet Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 080 000	1 080 000
Overkurs		46 669 605	68 911 694
Sum innskutt egenkapital		47 749 605	69 991 694
Sum egenkapital	7	47 749 605	69 991 694
Gjeld			
Utsatt skatt	8	18 057 648	24 331 058
Langsiktig gjeld			
Pantelån		234 000 000	238 000 000
Selgerkreditt		1 548 460	12 500 000
Sum langsiktig gjeld	9,10	235 548 460	250 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		906 370	937 920
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	372 920
Påløpte rentekostnader	10	2 646 700	2 635 057
Påløpt kostnad		0	613 663
Sum kortsiktig gjeld		3 553 070	4 559 560
Sum gjeld		257 159 178	279 390 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		304 908 783	349 382 312

DocuSigned by:

Roy Gundersen (Styremedlem)

Styret i Havnekvartalet Eiendom
AS Oslo, 13.05.2024

Jørn Salvesen (Styremedlem)

Oddbjørn Lende (Styremedlem)

DocuSigned by:

Kurt Mosvold (Styrets leder)



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Noter til regnskapet 2023

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 tomte.

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 er 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 63 500 i honorar til revisor for ordinær revisjon av 2022 og a-konto for 2023.

Note 3: Driftskostnader

	2023	2022
Regnskapslinjen driftskostnader består av:		
Eiers andel felleskost	624 321	587 173
Vedlikehold	3 220 242	739 833
Konsulent	500 055	523 130
Annen fremmed tjeneste	658 461	306 330
Tap på fordringer	0	123 710
Forsikring	128 552	108 750
Diverse driftskostnader	173 576	0
Sum driftskostnader	5 305 207	2 388 927



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Noter til regnskapet 2023

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 4: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:	2023	2022
Revisjonshonorar	141 000	63 024
Forvaltningshonorar	228 462	766 550
Forretningsførerhonorar	390 146	220 139
Styrehonorar	45 000	0
Arbeidsgiveravgift	6 345	0
Diverse administrasjonskostnader	41 184	169 351
Sum administrasjonskostnader	852 137	1 219 064

Note 5: Anleggsmidler

	Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpasninger	Bygning	Faste tekn. installasjoner	Tomt	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2023	339 439	9 754 476	258 558 716	63 757 612	29 845 187	220 452	362 475 883
Tilgang	1 298 395	2 438 565	0	0	0	207 631	3 944 592
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	<u>1 637 834</u>	<u>12 193 041</u>	<u>258 558 716</u>	<u>63 757 612</u>	<u>29 845 187</u>	<u>428 084</u>	<u>366 420 475</u>
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2023		-1 434 765	-21 748 068	-9 535 930	0	-121 572	-32 840 336
Årets avskrivning		-508 045	-5 171 174	-3 187 881	0	-51 012	-8 918 111
Årets nedskrivning			-22 662 027				-22 662 027
Bokført verdi pr. 31.12.2023	1 637 834	10 250 231	208 977 447	51 033 802	29 845 187	255 500	302 000 000
Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	<u>0</u>	<u>-1 942 810</u>	<u>-49 581 269</u>	<u>-12 723 811</u>	<u>0</u>	<u>-172 584</u>	<u>-64 420 474</u>

Bygget er nedskrevet til antatt virkelig verdi pr 31.12.2023. 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 01.01.2023	339 439	115 597 698	19 819 379	8 704 800	134 183	144 595 499
Tilgang (+) / avgang (-)	1 298 395	2 438 565	0	0	207 631	3 944 592
Skattemessig avskrivning	<u>0</u>	<u>-2 360 725</u>	<u>-1 981 938</u>	<u>0</u>	<u>-68 363</u>	<u>-4 411 026</u>
Saldo pr. 31.12.2023	<u>1 637 834</u>	<u>115 675 538</u>	<u>17 837 441</u>	<u>8 704 800</u>	<u>273 451</u>	<u>144 129 065</u>
Avskrivningssats	0 %	2 %	10 %	0 %	20 %	

Note 6: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-6 273 410	-1 069 613
Årets skattekostnad	-6 273 410	-1 069 613



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Noter til regnskapet 2023

Havnekvartalet Eiendom AS

Note 7: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 080 000	68 911 694	0	69 991 694
Årets resultat			-22 242 089	-22 242 089
Udekket tap overført overkurs		-22 242 089	22 242 089	0
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 080 000	46 669 605	0	47 749 605

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

Note 8: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-28 515 499	-4 986 112
Permanente forskjeller:		
Tap på fordring	0	123 710
Ikke fradragsberettigede renter	0	506
Endring midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	27 169 114	-6 973 662
Renteswap	167 407	194 837
Økning merverdi av tomt og bygg - korr. kostprisberegning	0	11 248 337
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-1 178 978	-392 384
Overført fremførbart underskudd	1 178 978	392 384
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0
	Nominell skattesats (22 %)	
Midlertidige forskjeller:		
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	302 000 000	329 635 549
Skattemessig verdi driftsmidler	144 129 064	144 595 499
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	157 870 936	185 040 050
Regnskapsmessig verdi påløpt renteswap	636 840	0
Skattemessig verdi påløpt renteswap	960 480	156 233
= midlertidige forskjeller knyttet swaprenter	-323 640	-156 233
Andre forskjeller - Merverdi av tomt ved fusjon	-21 140 387	-21 140 387
Fremførbart underskudd	-54 326 692	-53 147 714
Sum midlertidige forskjeller	82 080 217	110 595 716
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	18 057 648	24 331 058

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



DocuSign Envelope ID: 7351353D-6FB0-4F9F-9701-54255FA0ED49

Noter til regnskapet 2023

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 480 000. 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 har i løpet av 2023 inngått en endelig avtale om avregning og nedbetaling av selgerkreditten som ble gitt ved kjøp av eiendommen. Per årsslutt gjenstår det NOK 1,5 millioner inkludert påløpne renter som har blitt gjort opp i 2024.

Långiver	2023	2022
Sparebank 1 SR-Bank	234 000 000	238 000 000
Selgerkreditt inkl påløpne renter	1 548 460	12 500 000
Sum lån	235 548 460	250 500 000

Note 10: Pantestillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2023	2022
Pantelån i Sparebank 1 SR-Bank	234 000 000	238 000 000
Påløpne netto rentekostnader	2 646 700	2 635 057
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	236 646 700	240 635 057

Selskapet er pr 31.12.2023 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 2023.

Eiendeler stik som sikkerhet for bokført gjeld

- pri. panterett pålydende NOK 400 000 000,- i gnr. 150, bnr. 1488, snr. 1-6 og bnr. 1495 og 1772 i Kristiansand kommune
- 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 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 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/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 13. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
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
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2024-05-13 08:32

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.