



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kari Janne Gysland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		16 668 318	17 496 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 668 318</b>	<b>17 496 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	3	8 640 276	8 678 380
Annen driftskostnad		2 755 192	3 491 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 395 468</b>	<b>12 170 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 272 851</b>	<b>5 326 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170	34 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>170</b>	<b>34 933</b>
Annen rentekostnad		8 503 507	9 500 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 503 507</b>	<b>9 500 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 503 337</b>	<b>-9 466 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 230 486</b>	<b>-4 139 598</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 193	-910 712
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-12 521 293	-3 228 886
Ordinært utbytte		10 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	325 709 831	337 191 691
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	142 971	74 967
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 266 658</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	4		262 545
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>262 545</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 529 204</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 809 516	1 382 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 516</b>	<b>1 382 215</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 093 657	3 424 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 093 657</b>	<b>3 424 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 903 173</b>	<b>4 807 100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	5, 6	1 080 000	1 080 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	72 828 193	85 349 486
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>
Annen egenkapital	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	23 225 450	24 559 982
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 225 450</b>	<b>24 559 982</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	215 324 998	222 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 261 197	6 101 646
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 586 195</b>	<b>228 651 646</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>241 811 645</b>	<b>253 211 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		609 145	155 636
Skyldig offentlige avgifter		199 061	324 981
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		2 227 931	2 214 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 036 138</b>	<b>2 695 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 847 782</b>	<b>255 906 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418179

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 998 402  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVNEKVARTALET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Forvaltningspartner AS  
Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Kari Janne Gysland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		16 668 318	17 496 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 668 318</b>	<b>17 496 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler 3		8 640 276	8 678 380
Annen driftskostnad		2 755 192	3 491 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 395 468</b>	<b>12 170 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 272 851</b>	<b>5 326 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170	34 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>170</b>	<b>34 933</b>
Annen rentekostnad		8 503 507	9 500 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 503 507</b>	<b>9 500 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 503 337</b>	<b>-9 466 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 230 486</b>	<b>-4 139 598</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 193	-910 712
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-12 521 293	-3 228 886
Ordinært utbytte		10 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>



Organisasjonsnr: 920 998 402  
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 7	325 709 831	337 191 691
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	142 971	74 967
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 266 658</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige			
fordringer	4		262 545
<b>Sum finansielle</b>			<b>262 545</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 529 204</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 809 516	1 382 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 516</b>	<b>1 382 215</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		1 093 657	3 424 885
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>1 093 657</b>	<b>3 424 885</b>
<b>kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 903 173</b>	<b>4 807 100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 080 000	1 080 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	72 828 193	85 349 486
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>



Annen egenkapital	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	23 225 450	24 559 982
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 225 450</b>	<b>24 559 982</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	215 324 998	222 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 261 197	6 101 646
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 586 195</b>	<b>228 651 646</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>241 811 645</b>	<b>253 211 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		609 145	155 636
Skyldig offentlige avgifter		199 061	324 981
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		2 227 931	2 214 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 036 138</b>	<b>2 695 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 847 782</b>	<b>255 906 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>



Organisasjonsnr: 920 998 402  
HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Havnekvartalet Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Havnekvartalet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://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, 25. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Svein G Olsen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2022-05-25 08:28

**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><b>Signed by</b></p> <p><b>Gundersen, Roy</b></p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> <b>bankID</b></p>	<p><b>Date and time</b> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>01.06.2022 13.29.47</p> <p><b>Date of birth</b></p> <p>1965-03-02</p> <p><b>Signature method</b></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><b>Signed by</b></p> <p><b>Mosvold, Kurt</b></p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> <b>bankID</b></p>	<p><b>Date and time</b> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.05.2022 13.51.07</p> <p><b>Date of birth</b></p> <p>1966-11-21</p> <p><b>Signature method</b></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><b>Signed by</b></p> <p><b>Salvesen, Jørn</b></p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> <b>bankID</b></p>	<p><b>Date and time</b> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.05.2022 09.53.27</p> <p><b>Date of birth</b></p> <p>1954-06-16</p> <p><b>Signature method</b></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><b>Signed by</b></p> <p><b>Lende, Oddbjørn</b></p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> <b>bankID</b></p>	<p><b>Date and time</b> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.05.2022 10.20.33</p> <p><b>Date of birth</b></p> <p>1964-12-12</p> <p><b>Signature method</b></p> <p>BankID (NO)</p>



### RESULTATREGNSKAP

#### HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekt		16 668 318	17 496 743
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 668 318</b>	<b>17 496 743</b>
Avskrivning av driftsmidler	3	8 640 276	8 678 380
Annen driftskostnad		2 755 192	3 491 906
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 395 468</b>	<b>12 170 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 272 851</b>	<b>5 326 457</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		170	34 933
Annen rentekostnad		8 503 507	9 500 988
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 503 337</b>	<b>-9 466 055</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 230 486	-4 139 598
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 193	-910 712
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		10 000 000	0
Overført fra overkurs		12 521 293	3 228 886
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 521 293</b>	<b>-3 228 886</b>



### BALANSE

#### HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	325 709 831	337 191 691
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	142 971	74 967
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 266 658</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	0	262 545
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>262 545</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>325 852 802</b>	<b>337 529 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	1 809 516	1 382 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 516</b>	<b>1 382 215</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 093 657	3 424 885
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 903 173</b>	<b>4 807 100</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>

HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

SIDE 2



## BALANSE

### HAVNEKVARTALET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 080 000	1 080 000
Overkurs	6	72 828 193	85 349 486
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 908 193</b>	<b>86 429 486</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	2	23 225 450	24 559 982
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>23 225 450</b>	<b>24 559 982</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	215 324 998	222 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 261 197	6 101 646
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 586 195</b>	<b>228 651 646</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		609 145	155 636
Skyldig offentlige avgifter		199 061	324 981
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		2 227 931	2 214 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 036 138</b>	<b>2 695 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 847 782</b>	<b>255 906 818</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>328 755 975</b>	<b>342 336 304</b>

Kristiansand, 25.05.2022  
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 god regnskapsskikk for små foretak.

### Inntekter

Leieinntekter innregnes lineært over leieperioden.

### 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.

### 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, med unntak for nedskrivning av goodwill, 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### 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.



## Havnekvartalet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 1 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

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

### Note 2 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-3 230 486	-4 139 598
Permanente forskjeller	6 900	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 838 192	3 469 501
Til/anvendelse av fremførbart underskudd	-614 606	670 098
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-709 193	-910 712
<b>Skattekostnad</b>	<b>-709 193</b>	<b>-910 712</b>

Midlertidige forskjeller	2021	2020	endring
Varige driftsmidler	178 066 388	185 084 676	
Rentebytteavtale	38 604	92 215	
Underskudd til fremføring	-52 755 330	-53 369 935	
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel*	-19 779 435	-20 170 675	
<b>Grunnlag for utsatt skatt (+) / skattefordel (-)</b>	<b>105 570 227</b>	<b>111 636 280</b>	

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

Utsatt skatt	23 225 450	24 559 982	
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	
<b>Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) i balansen</b>	<b>23 225 450</b>	<b>24 559 982</b>	<b>-1 334 532</b>

Endring i utsatt skattefordel/skatt i balansen fremkommer slik:

Utsatt skatt tilført ved fusjon	0	30 711 570	
Endring i utsatt skatt ført over resultatet	-709 193	-910 712	
Endring i utsatt skatt ført mot egenkapitalen ifm kjøpesumsjustering	0	-1 489 400	
Endring i utsatt skatt ført mot merverdi bygg ifm endret mv.-analyse	-625 339	-1 838 554	
<b>Endring utsatt skatte/skattefordel</b>	<b>-1 334 532</b>	<b>26 472 904</b>	



## Havnekvartalet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	28 840 690	323 631 348	247 278	352 719 316
Tilgang	108 000	256 841	95 286	460 127
Korreksjon merverdi	-391 255	-2 842 452	0	-3 233 707
Anskaffelseskost 31.12.	28 557 435	321 045 737	342 564	349 945 736
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-23 893 341	-199 593	-24 092 934
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>28 557 435</b>	<b>297 152 396</b>	<b>142 971</b>	<b>325 852 802</b>
Årets avskrivninger	0	8 612 994	27 282	<b>8 640 276</b>
Økonomisk levetid		20-50 år	5 år	

### Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	196 908
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon med forfall senere enn 5 år	182 200 000	188 425 000

Gjeld til kredittinstitusjon er refinansiert i begynnelsen av 2022.



## Havnekvartalet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 080 000 består av 10 800 aksjer à kr 100.

#### Oversikt over aksjonærene pr 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
JKM Holding AS	2700	25,0 %
G Eiendom Holding AS	1 080	10,0 %
A/S Loco	918	8,5 %
Alba AS	918	8,5 %
Mosvold Næring AS	540	5,0 %
THK Equity AS	540	5,0 %
Hillegarn Eiendom AS	540	5,0 %
Toya AS	540	5,0 %
Brava Invest AS	486	4,5 %
Beckmann Holding AS	486	4,5 %
Lev Mye AS	324	3,0 %
Elbemo AS	864	8,0 %
Kreti og pleti invest AS	216	2,0 %
Nelo AS	162	1,5 %
Sagahill AS	162	1,5 %
Rising Tide AS	108	1,0 %
Korsvik Invest AS	108	1,0 %
Lloyd Gundersen	108	1,0 %
<b>Sum</b>	<b>10 800</b>	<b>100,0 %</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	1 080 000	85 349 486	86 429 486
Årets resultat	0	-2 521 293	-2 521 293
Avsatt utbytte	0	-10 000 000	-10 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 080 000</b>	<b>72 828 193</b>	<b>73 908 193</b>



## Havnekvartalet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	215 324 998	222 550 000
Øvrig langsiktig gjeld (selgerkreditt)	3 261 197	6 101 646
<b>Sum</b>	<b>218 586 195</b>	<b>228 651 646</b>

Inkludert i langsiktig gjeld er estimert gjeldsreduksjon knyttet til framtidig garantileie fra selger. Dette er et estimat det er knyttet usikkerhet til.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2021	2020
Tomter, bygninger	325 709 831	337 191 691
Kundefordringer	1 809 516	1 382 215
<b>Sum</b>	<b>327 519 347</b>	<b>338 573 906</b>