



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 594 545  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVNA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Otterlei Eiendom AS  
Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Robert Willy Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		913 929	756 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 929</b>	<b>756 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	129 090	129 090
Annen driftskostnad	2	329 325	158 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>458 415</b>	<b>287 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>455 514</b>	<b>468 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		701 016	840 899
Annen renteinntekt		131 011	47 269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>832 027</b>	<b>888 168</b>
Annen rentekostnad		1 279 683	833 855
Annen finanskostnad		42 085	29 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 321 768</b>	<b>863 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-489 741</b>	<b>24 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 226</b>	<b>493 764</b>
Skattekostnad på resultat	3	-9 996	142 306
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-24 230	351 458



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		-24 230	351 458



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1, 3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	7 440 340	7 569 430
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>7 440 340</b>	<b>7 569 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	28 023 892	28 023 892
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern		6 674 284	10 833 111
Investeringer i tilknyttet selskap	6	16 671 853	16 671 853
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 800 120	3 947 109
Investeringer i aksjer og andeler	7	6 000	6 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 176 149</b>	<b>59 481 965</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 616 489</b>	<b>67 051 395</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 456	6 231
Andre kortsiktige fordringer		808	14 351
Konsernfordringer		701 016	840 899
<b>Sum fordringer</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 323 769</b>	<b>67 912 876</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	2 400 000	2 400 000
Overkurs	4	4 200 000	4 200 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	289 977	314 208
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>289 977</b>	<b>314 208</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 889 977</b>	<b>6 914 208</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	304 080	314 076
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>304 080</b>	<b>314 076</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	37 799 012	31 936 836
Øvrig langsiktig gjeld		1 951 590	11 351 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 750 602</b>	<b>43 288 426</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 054 682</b>	<b>43 602 502</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	1 022 324	745 512
Leverandørgjeld			83 035
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		18 356 786	16 567 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 379 110</b>	<b>17 396 166</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		59 433 792	60 998 668
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 323 769</b>	<b>67 912 876</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 710072

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 594 545  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVNA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Otterlei Eiendom AS  
Storgaten 32  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Robert Willy Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.08.2023



Organisasjonsnr: 914 594 545  
HAVNA EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		913 929	756 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 929</b>	<b>756 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	129 090	129 090
Annen driftskostnad	2	329 325	158 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>458 415</b>	<b>287 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>455 514</b>	<b>468 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		701 016	840 899
Annen renteinntekt		131 011	47 269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>832 027</b>	<b>888 168</b>
Annen rentekostnad		1 279 683	833 855
Annen finanskostnad		42 085	29 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 321 768</b>	<b>863 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-489 741</b>	<b>24 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 226</b>	<b>493 764</b>
Skattekostnad på resultat	3	-9 996	142 306
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-24 230	351 458
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>



Organisasjonsnr: 914 594 545  
HAVNA EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1, 3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	7 440 340	7 569 430
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>7 440 340</b>	<b>7 569 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
5, 6		28 023 892	28 023 892
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme			
konsern		6 674 284	10 833 111
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	16 671 853	16 671 853
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet		6 800 120	3 947 109
Investeringer i aksjer og			
andeler	7	6 000	6 000
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>		<b>58 176 149</b>	<b>59 481 965</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 616 489</b>	<b>67 051 395</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 456	6 231
Andre kortsiktige			
fordringer		808	14 351
Konsernfordringer		701 016	840 899
<b>Sum fordringer</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	8		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 323 769</b>	<b>67 912 876</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	2 400 000	2 400 000
Overkurs	4	4 200 000	4 200 000
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	289 977	314 208
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>289 977</b>	<b>314 208</b>

**Sum egenkapital** 6 889 977 6 914 208

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	304 080	314 076
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>304 080</b>	<b>314 076</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	37 799 012	31 936 836
Øvrig langsiktig gjeld		1 951 590	11 351 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 750 602</b>	<b>43 288 426</b>

**Sum langsiktig gjeld** 40 054 682 43 602 502

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	1 022 324	745 512
Leverandørgjeld			83 035
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		18 356 786	16 567 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 379 110</b>	<b>17 396 166</b>

**Sum gjeld** 59 433 792 60 998 668

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 66 323 769 67 912 876

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 914 594 545  
HAVNA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

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 2022

## Havna Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 594 545



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Havna Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		913 929	756 772
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>913 929</b>	<b>756 772</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	129 090	129 090
Annen driftskostnad	2	329 325	158 732
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-458 415</b>	<b>-287 822</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>455 514</b>	<b>468 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		701 016	840 899
Annen renteinntekt		131 011	47 269
Annen rentekostnad		1 279 683	833 855
Annen finanskostnad		42 085	29 500
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-489 741</b>	<b>24 813</b>
Resultat før skattekostnad		-34 226	493 764
Skattekostnad på resultat	3	-9 996	142 306
<b>Resultat</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-24 230	351 458
<b>Sum overføringer</b>		<b>-24 230</b>	<b>351 458</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Havna Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	7 440 340	7 569 430
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>7 440 340</b>	<b>7 569 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	28 023 892	28 023 892
Lån til foretak i samme konsern		6 674 284	10 833 111
Investeringer i tilknyttet selskap	6	16 671 853	16 671 853
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 800 120	3 947 109
Investeringer i aksjer og andeler	7	6 000	6 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 176 149</b>	<b>59 481 965</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 616 489</b>	<b>67 051 395</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 456	6 231
Andre kortsiktige fordringer		808	14 351
Konsernfordringer		701 016	840 899
<b>Sum fordringer</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>707 280</b>	<b>861 481</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 323 769</b>	<b>67 912 876</b>
<b>Havna Eiendomsutvikling AS</b>		<b>Side 3</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Havna Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 400 000	2 400 000
Overkurs	4	4 200 000	4 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	289 977	314 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>289 977</b>	<b>314 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 889 977</b>	<b>6 914 208</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	304 080	314 076
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>304 080</b>	<b>314 076</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	37 799 012	31 936 836
Øvrig langsiktig gjeld		1 951 590	11 351 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 750 602</b>	<b>43 288 426</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	1 022 324	745 512
Leverandørgjeld		0	83 035
Annen kortsiktig gjeld		18 356 786	16 567 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 379 110</b>	<b>17 396 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 433 792</b>	<b>60 998 668</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>66 323 769</b>	<b>67 912 876</b>
Grimstad, 30.06.2023 Styret i Havna Eiendomsutvikling AS			
_____ Robert Willy Ruud styreleder		_____ Jan Sigurd Otterlei styremedlem	
<b>Havna Eiendomsutvikling AS</b>			<b>Side 4</b>



## Havna Eiendomsutvikling AS

914 594 545

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Alle beløp i NOK.

Selskapet inngår i konsernet til Otterlei Group AS. Konsernregnskap er tilgjengelig via Brønnøysundregisteret.

#### Driftsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

#### 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. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### 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.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

#### Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

#### 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.

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.

.



## Havna Eiendomsutvikling AS

914 594 545

### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	8 224 500	8 224 500
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	8 224 500	8 224 500
Akkumulerte avskrivninger	784 160	784 160
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>7 440 340</b>	<b>7 440 340</b>
Årets avskrivninger	129 090	129 090
Forventet økonomisk levetid	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen fast ansatte, og ingen lønnskostnader for året.

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



## Havna Eiendomsutvikling AS

914 594 545

### Note 3 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 571 343	1 616 780	45 437
<b>Sum</b>	<b>1 571 343</b>	<b>1 616 780</b>	<b>45 437</b>
Andeler	-189 161	-189 161	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 382 181</b>	<b>1 427 619</b>	<b>45 437</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>304 080</b>	<b>314 076</b>	<b>9 996</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-34 226	493 764
Permanente forskjeller	-11 211	153 082
Endring i midlertidige forskjeller	45 437	30 751
Mottatt konsernbidrag	701 016	840 899
Resultatført konsernbidrag	-701 016	-840 899
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>677 597</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-9 996	142 306
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-9 996</b>	<b>142 306</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-154 224	-184 998
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	154 224	184 998
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2 400 000	4 200 000	314 208	6 914 208
Årets resultat	0	0	-24 230	-24 230
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 400 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>289 977</b>	<b>6 889 977</b>



### Havna Eiendomsutvikling AS

914 594 545

#### Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 821 336	32 682 348
<b>Sum</b>	<b>38 821 336</b>	<b>32 682 348</b>

#### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger	7 440 340	7 569 430
Aksjer i Dansebakken AS	7 281 679	7 281 679
<b>Sum</b>	<b>14 722 019</b>	<b>14 851 109</b>

Selskapets eiendeler er også stilt som sikkerhet for datterselskapet Dansebakken AS sin langsiktige gjeld til kredittinstitusjon.

#### Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- - kontor	Eier-/ stemme andel
<b>Datterselskap</b>		
Dansebakken AS	Grimstad	100%
Grimstadhallen AS	Grimstad	100%
Smith Petersensgate 10 AS	Grimstad	100%
Storgaten 2b AS	Grimstad	100%
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>		
Torskeholmen ANS	Grimstad	99%

#### Note 7 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Grimstad min by AS	3%	6 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>3%</b>	<b>6 000</b>

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringen.

#### Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattetrekkkonto	0	0
<b>Trekkrettigheter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ubenyttet kassekreditt	-22 324	254 488



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Robert Ruud	BANKID_MOBILE	2023-07-04 14:31
Otterlei, Jan Sigurd	BANKID	2023-07-04 15:02

**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.



Til generalforsamlingen i Havna Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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>

Arendal, 4. juli 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Fredrik Botha  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Botha, Fredrik	BANKID	2023-07-04 13:49

**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.