



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 359
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 1 AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

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: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 230 652	5 098 582
Sum inntekter		5 230 652	5 098 582
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		814 414	739 411
Sum kostnader		1 491 127	1 416 123
Driftsresultat		3 739 525	3 682 459
Rentekostnad til foretak i samme konsern		457 209	405 428
Annen rentekostnad		119	33
Sum finanskostnader		457 328	405 461
Netto finans		-457 328	-405 461
Ordinært resultat før skattekostnad		3 282 197	3 276 998
Skattekostnad på resultat	3	761 035	759 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 521 162	2 517 108
Årsresultat		2 521 162	2 517 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 521 162	2 517 108
Totalresultat		2 521 162	2 517 108
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	2 774 087	2 749 418
Overført til/fra annen egenkapital	4	-252 925	-232 310
Sum overføringer og disponeringer		2 521 162	2 517 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	51 619 925	52 296 637
Anlegg under utførelse	2		
Sum varige driftsmidler		51 619 925	52 296 637
Sum anleggsmidler		51 619 925	52 296 637
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			341 513
Sum fordringer			341 513
Sum omløpsmidler		0	341 513
SUM EIENDELER		51 619 925	52 638 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	2 957 698	2 957 698
Sum innskutt egenkapital		4 957 698	4 957 698
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	37 651 021	35 129 859
Sum opptjent egenkapital		37 651 021	35 129 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	7	42 608 719	40 087 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 958 716	1 980 116
Sum avsetninger for forpliktelser		1 958 716	1 980 116
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		5 945 585	5 945 585
Sum annen langsiktig gjeld		5 945 585	5 945 585
Sum langsiktig gjeld		7 904 301	7 925 701
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 492	431 608
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	8	901 412	4 144 294
Annen kortsiktig gjeld			48 990
Sum kortsiktig gjeld		1 106 904	4 624 892
Sum gjeld		9 011 206	12 550 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 619 925	52 638 151



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 519050

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 359
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 1 AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

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: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 996 968 359
NE HAVNEGATEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 230 652	5 098 582
Sum inntekter		5 230 652	5 098 582
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		814 414	739 411
Sum kostnader		1 491 127	1 416 123
Driftsresultat		3 739 525	3 682 459
Rentekostnad til foretak i samme konsern		457 209	405 428
Annen rentekostnad		119	33
Sum finanskostnader		457 328	405 461
Netto finans		-457 328	-405 461
Ordinært resultat før skattekostnad		3 282 197	3 276 998
Skattekostnad på resultat	3	761 035	759 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 521 162	2 517 108
Årsresultat		2 521 162	2 517 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 521 162	2 517 108
Totalresultat		2 521 162	2 517 108
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	2 774 087	2 749 418
Overført til/fra annen egenkapital	4	-252 925	-232 310
Sum overføringer og disponeringer		2 521 162	2 517 108



Organisasjonsnr: 996 968 359
NE HAVNEGATEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	51 619 925	52 296 637
Anlegg under utførelse	2		
Sum varige driftsmidler		51 619 925	52 296 637
Sum anleggsmidler		51 619 925	52 296 637
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			341 513
Sum fordringer			341 513
Sum omløpsmidler		0	341 513
SUM EIENDELER		51 619 925	52 638 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	2 957 698	2 957 698
Sum innskutt egenkapital		4 957 698	4 957 698
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	37 651 021	35 129 859
Sum opptjent egenkapital		37 651 021	35 129 859
Sum egenkapital	7	42 608 719	40 087 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 958 716	1 980 116
Sum avsetninger for forpliktelser		1 958 716	1 980 116
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		5 945 585	5 945 585



Sum annen langsiktig gjeld	5 945 585	5 945 585
Sum langsiktig gjeld	7 904 301	7 925 701
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	205 492	431 608
Betalbar skatt	3	
Kortsiktig konserngjeld	8	4 144 294
Annen kortsiktig gjeld		48 990
Sum kortsiktig gjeld	1 106 904	4 624 892
Sum gjeld	9 011 206	12 550 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 619 925	52 638 151



Organisasjonsnr: 996 968 359
NE HAVNEGATEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

NE Havnegaten 1 AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 996 968 359



NE Havnegaten 1 AS

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		5 230 652	5 098 582
Sum driftsinntekter		5 230 652	5 098 582
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		814 414	739 411
Sum driftskostnader		1 491 127	1 416 123
Driftsresultat		3 739 525	3 682 459
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		457 209	405 428
Annen rentekostnad		119	33
Netto finansresultat		-457 328	-405 461
Ordinært resultat før skattekostnad		3 282 197	3 276 998
Skattekostnad på resultat	3	761 035	759 890
ÅRSRESULTAT		2 521 162	2 517 108
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	2 774 087	2 749 418
Overført til/fra annen egenkapital	4	-252 925	-232 310
Sum overføringer		2 521 162	2 517 108



NE Havnegaten 1 AS

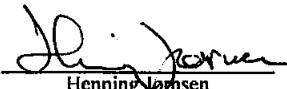
Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	<u>51 619 925</u>	<u>52 296 637</u>
Sum varige driftsmidler		<u>51 619 925</u>	<u>52 296 637</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 619 925</u>	<u>52 296 637</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		<u>0</u>	<u>341 513</u>
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>341 513</u>
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>341 513</u>
SUM EIENDELER		<u>51 619 925</u>	<u>52 638 151</u>

**NE Havnegaten 1 AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	<u>2 957 698</u>	<u>2 957 698</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>4 957 698</u>	<u>4 957 698</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	<u>37 651 021</u>	<u>35 129 859</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>37 651 021</u>	<u>35 129 859</u>
Sum egenkapital	7	<u>42 608 719</u>	<u>40 087 557</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	<u>1 958 716</u>	<u>1 980 116</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>1 958 716</u>	<u>1 980 116</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern		<u>5 945 585</u>	<u>5 945 585</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 945 585</u>	<u>5 945 585</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	8	901 412	4 144 294
Leverandørgjeld		205 492	431 608
Annen kortsiktig gjeld		0	48 990
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 106 904</u>	<u>4 624 892</u>
Sum gjeld		<u>9 011 206</u>	<u>12 550 594</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>51 619 925</u>	<u>52 638 151</u>

Drammen, 20.03.2024
Styret i NE Havnegaten 1 AS
Jon Kummen
styreleder/daglig leder
Henning Lønsen
styremedlem



NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2023, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket, men det henvises til egen note for informasjon rundt fortsatt drift.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og noter, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringseiendom pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter



NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utranteringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utranteringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivninger

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

NE Havnegaten 1 AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningsmessighet.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap av NE Handel & Kontor AS (org.nr 991 766 901). NE Handel & Kontor AS er igjen datterselskapet av NorgesEiendom AS (org.nr. 996 340 252) som er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250).

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader

NE Havnegaten 1 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	54 183 817	5 945 585	60 129 402
= Anskaffelseskost 31.12.23	54 183 817	5 945 585	60 129 402
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	8 509 478		8 509 478
= Bokført verdi 31.12.23	45 674 340	5 945 585	51 619 925
Årets ordinære avskrivninger	676 713		676 713
Økonomisk levetid	80 år		



NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	782 435	775 477
Endring i utsatt skattefordel	-21 400	-15 587
Skattekostnad ordinært resultat	761 035	759 890

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 282 197	3 276 998
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	274 325	247 897
Avgitt konsernbidrag	-3 556 522	-3 524 895
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	782 435	775 477
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-782 435	-775 477
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	33 990 589	34 264 914	274 325
Sum	33 990 589	34 264 914	274 325

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-32 837 335	-33 014 385	-177 050
Grunnlag for utsatt skatt	1 153 254	1 250 529	97 275

Utsatt skatt (22 %)	253 716	275 116	21 400
----------------------------	----------------	----------------	---------------

Andre midlertidige forskjeller vedr. merverdi har oppstått ved mor-datterfusjon i 2007 hvor nettoperspektivet er benyttet ved regnskapsføring av eiendomsverdi. Imidlertid, dersom selve eiendommen og ikke selskapet realiseres i fremtiden, vil det foreligge en skatteforpliktelse på kr 7 224 214.

Ved fisjonsfusjonen med regnskapsmessig konsernkontinuitet i 2011 oppstod det en utsatt skatteforpliktelse knyttet til merverdien på byggene på omkring kr 1 705 000 (basert på en neddiskontering over 30 - 40 år med 6 - 7% rente). Dette endrer imidlertid kun den regnskapsmessige utsatte skatteforpliktelsen. Forpliktelsen kommer i tillegg til oversikten over.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 000 000	2 957 698	35 129 859	40 087 557
Årets resultat			2 521 162	2 521 162
Konsernbidrag mottatt			2 774 087	2 774 087
Konsernbidrag avgitt			-2 774 087	-2 774 087
Pr 31.12.2023	2 000 000	2 957 698	37 651 021	42 608 719



NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2023	2022
Bygninger og tomter	51 619 925	52 296 637

Selskapets eiendeler inngår som sikkerhet for lån tatt opp i Danske bank av konsernet NE Handel & Kontor AS.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i NE Havnegaten 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000 000	1,0	2 000 000
Sum	2 000 000		2 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Handel & Kontor AS	2 000 000	100,0	100,0

Note 7 Forutsetning for fortsatt drift og betinget hendelse

Årsregnskapet avlegges under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet har stilt eiendom til sikkerhet for pantelån i morselskapet NE Handel & Kontor AS, vi viser til egen pantenote (note 5). Det foreligger usikkerhet om fortsatt drift i morselskapet NE Handel & Kontor AS knyttet til likviditetssituasjon, da morselskapet har låneengasjement som det ikke har likviditet til å betjene etter mai 2024. Dersom pantet i eiendommen tiltrås er det betydelig usikkerhet rundt balanseførte verdier av eiendommen. Eiendomsverdien er basert på forutsetning om fortsatt drift og ikke en ukontrollert avhendelse på kort sikt hvor potensialet ikke er utnyttet. En nedskrivning av eiendomsverdier vil påvirke egenkapitalen og tilgjengelig likviditet tilsvarende.

Ledelsen mener ut fra dette at det er vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.

Note 8 Konsernkontoordning

Av samlet gjeld-/fordring+ til konsernselskap pr 31.12.2023 utgjør kr -118 977 andel av konsernkontoordning. Selskapet inngår i NorgesEiendom AS sin konsernkontoordning i Danske Bank. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet. Selskapet er solidarisk ansvarlig for trekk på konsernkontoen. Det blir beregnet renter ut i fra hva den enkelte speilkontoen viser i banken. Andel av ordningen er klassifisert som kortsiktig fordring eller kortsiktig gjeld til konsernselskap ut i fra underliggende selskap sin saldo på balansedagen. Samlet saldo på konsernkonto pr 31.12.2023 er netto innskudd på kr 222 415.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ne Havnegaten 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ne Havnegaten 1 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi viser til note 7 Forutsetning for fortsatt drift og betinget hendelse. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 7, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 20. juni 2023.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ne Havnegaten 1 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkket: 0X3JC-V8ACE-10GWW-3U5TO-1GU4C-H5JNW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 12:45:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0X3JC-V8ACE-10GWW-3U5TO-1GU4C-H5JNW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>