



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 030  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 4 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 816 365	3 572 361
Annen driftsinntekt		1 477	3 975
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 817 842</b>	<b>3 576 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 224 033	1 134 454
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 907 349</b>	<b>1 817 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 910 493</b>	<b>1 758 566</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		538 153	382 978
Annen rentekostnad		52	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>538 205</b>	<b>382 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-538 205</b>	<b>-382 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 372 288</b>	<b>1 375 588</b>
Skattekostnad på resultat	3	301 904	302 629
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	1 067 443	1 035 463
Overført til/fra annen egenkapital	4	2 941	37 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	26 202 779	26 886 095
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 202 779</b>	<b>26 886 095</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 202 779</b>	<b>26 886 095</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		75 453	230 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 453</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 453</b>	<b>230 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 278 232</b>	<b>27 116 095</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	1 983 484	1 983 484
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 983 484</b>	<b>3 983 484</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 555 535	8 485 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 555 535</b>	<b>8 485 151</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>13 539 019</b>	<b>12 468 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 827 042	2 826 212
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 827 042</b>	<b>2 826 212</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 827 042</b>	<b>2 826 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		194 640	407 175
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter			-44 975
Kortsiktig konserngjeld	8	9 714 979	11 426 991
Annen kortsiktig gjeld		2 552	32 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 912 171</b>	<b>11 821 248</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 739 213</b>	<b>14 647 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 278 232</b>	<b>27 116 095</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 519057

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 030  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 4 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: 996 968 030  
NE HAVNEGATEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 816 365	3 572 361
Annen driftsinntekt		1 477	3 975
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 817 842</b>	<b>3 576 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 224 033	1 134 454
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 907 349</b>	<b>1 817 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 910 493</b>	<b>1 758 566</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		538 153	382 978
Annen rentekostnad		52	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>538 205</b>	<b>382 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-538 205</b>	<b>-382 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 372 288</b>	<b>1 375 588</b>
Skattekostnad på resultat	3	301 904	302 629
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	1 067 443	1 035 463
Overført til/fra annen egenkapital	4	2 941	37 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>



Organisasjonsnr: 996 968 030  
NE HAVNEGATEN 4 AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	26 202 779	26 886 095
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 202 779</b>	<b>26 886 095</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 202 779</b>	<b>26 886 095</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		75 453	230 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 453</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 453</b>	<b>230 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 278 232</b>	<b>27 116 095</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	1 983 484	1 983 484
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 983 484</b>	<b>3 983 484</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	9 555 535	8 485 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 555 535</b>	<b>8 485 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>13 539 019</b>	<b>12 468 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 827 042	2 826 212
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 827 042</b>	<b>2 826 212</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 827 042</b>	<b>2 826 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		194 640	407 175
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter			-44 975
Kortsiktig konserngjeld	8	9 714 979	11 426 991
Annen kortsiktig gjeld		2 552	32 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 912 171</b>	<b>11 821 248</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 739 213</b>	<b>14 647 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 278 232</b>	<b>27 116 095</b>



Organisasjonsnr: 996 968 030  
NE HAVNEGATEN 4 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 4 AS

**Innhold:**

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**

Org.nr: 996 968 030



## Ne Havnegaten 4 AS

### Resultatregnskap

<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter		3 816 365	3 572 361
Annen driftsinntekt		1 477	3 975
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 817 842</b>	<b>3 576 336</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 224 033	1 134 454
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 907 349</b>	<b>1 817 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 910 493</b>	<b>1 758 566</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		538 153	382 978
Annen rentekostnad		52	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-538 205</b>	<b>-382 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 372 288</b>	<b>1 375 588</b>
Skattekostnad på resultat	3	301 904	302 629
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	1 067 443	1 035 463
Overført til/fra annen egenkapital	4	2 941	37 496
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 070 384</b>	<b>1 072 959</b>



## Ne Havnegaten 4 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	<u>26 202 779</u>	<u>26 886 095</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>26 202 779</u>	<u>26 886 095</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>26 202 779</u>	<u>26 886 095</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		<u>75 453</u>	<u>230 000</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>75 453</u>	<u>230 000</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>75 453</u>	<u>230 000</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>26 278 232</u>	<u>27 116 095</u>



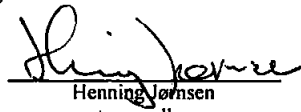
## Ne Havnegaten 4 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	<u>1 983 484</u>	<u>1 983 484</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>3 983 484</b></u>	<u><b>3 983 484</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>9 555 535</u>	<u>8 485 151</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>9 555 535</b></u>	<u><b>8 485 151</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u><b>13 539 019</b></u>	<u><b>12 468 635</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>2 827 042</u>	<u>2 826 212</u>
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<u><b>2 827 042</b></u>	<u><b>2 826 212</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	8	9 714 979	11 426 991
Leverandørgjeld		194 640	407 175
Skyldige offentlige avgifter		0	-44 975
Annen kortsiktig gjeld		<u>2 552</u>	<u>32 057</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>9 912 171</b></u>	<u><b>11 821 248</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>12 739 213</b></u>	<u><b>14 647 460</b></u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u><b>26 278 232</b></u>	<u><b>27 116 095</b></u>

Drammen, 20.03.2024  
Styret i Ne Havnegaten 4 AS

  
Jon Kummen  
styreleder/daglig leder

  
Henning Jønsen  
styremedlem



## Ne Havnegaten 4 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 avviklet, 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 bestemt 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 næringsseiendom 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 4 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 utraneringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utraneringsverdi. 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 4 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 forretningsskikk.

### *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 4 AS

Noter til årsregnskap

### Note 1 Lønnskostnader

Ne Havnegaten 4 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	30 176 439	2 923 058	33 099 497
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>30 176 439</b>	<b>2 923 058</b>	<b>33 099 497</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	4 844 114	2 052 604	6 896 718
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>25 332 325</b>	<b>870 454</b>	<b>26 202 779</b>
Årets ordinære avskrivninger	393 442	289 874	683 316
Økonomisk levetid	10-80 år	10 år	



## Ne Havnegaten 4 AS

Noter til årsregnskap

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	301 074	292 054
Endring i utsatt skattefordel	830	10 575
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>301 904</b>	<b>302 629</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 372 288	1 375 588
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 771	-48 071
Avgitt konsernbidrag	-1 368 517	-1 327 517
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	301 074	292 054
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-301 074	-292 054
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	12 813 908	12 801 066	-12 842
Gevinst – og tapskonto	36 282	45 353	9 071
<b>Sum</b>	<b>12 850 190</b>	<b>12 846 419</b>	<b>-3 771</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>12 850 190</b>	<b>12 846 419</b>	<b>-3 771</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 827 042</b>	<b>2 826 212</b>	<b>-830</b>

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 000 000	1 983 484	8 485 151	12 468 635
Årets resultat			1 070 384	1 070 384
Konsernbidrag mottatt			1 067 443	1 067 443
Konsernbidrag avgitt			-1 067 443	-1 067 443
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 983 484</b>	<b>9 555 535</b>	<b>13 539 019</b>



## Ne Havnegaten 4 AS

Noter til årsregnskap

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

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2023	2022
Bygninger	26 202 779	26 886 095

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 4 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000 000	1,0	2 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 000 000</b>		<b>2 000 000</b>

### 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 -9 413 905 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.



Building a better  
working world

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 4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ne Havnegaten 4 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 4 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: H7DEK-E8778-EQ8P4-520V1-DNMMES-TUVNE



# 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: H7DEK-E87T8-EQ8P4-520V1-DNMMES-TUVNE

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>