



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Trond Skikstein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 469 438	5 448 551
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 469 438</b>	<b>5 448 551</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		842 475	680 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 519 188</b>	<b>1 356 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 950 250</b>	<b>4 091 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 272	951
Annen renteinntekt		4 153	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 426</b>	<b>951</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 749 130	389 050
Annen rentekostnad		489 385	493
Annen finanskostnad		20 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 258 515</b>	<b>389 543</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 225 090</b>	<b>-388 593</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 725 161</b>	<b>3 703 101</b>
Skattekostnad på resultat	3	418 487	853 632
<b>Årsresultat</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	2 449 962	41 821 202
Overført til/fra annen egenkapital	4	-1 143 288	-38 971 733



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 306 674	2 849 469



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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	50 266 499	50 943 212
Anlegg under utførelse	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 266 499</b>	<b>50 943 212</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler		35 000	35 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 301 499</b>	<b>50 978 212</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 726	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 726</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 232 603	1 257 427
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 232 603</b>	<b>1 257 427</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 234 329</b>	<b>1 257 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 535 828</b>	<b>52 235 640</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	4	1 833 846	2 957 698
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 833 846</b>	<b>4 957 698</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		19 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>19 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 833 846</b>	<b>4 977 134</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 900 459	1 932 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 900 459</b>	<b>1 932 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	38 000 000	
Langsiktig konserngjeld	6	7 000 000	3 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 900 459</b>	<b>4 932 010</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		202 063	131 328
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		3 168	3 110
Kortsiktig konserngjeld	6		41 361 392
Annen kortsiktig gjeld		596 292	830 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 523</b>	<b>42 326 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 701 983</b>	<b>47 258 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 535 828</b>	<b>52 235 640</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385437

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Trond Skikstein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2026



Organisasjonsnr: 996 968 359  
NE HAVNEGATEN 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 469 438	5 448 551
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 469 438</b>	<b>5 448 551</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		842 475	680 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 519 188</b>	<b>1 356 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 950 250</b>	<b>4 091 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 272	951
Annen renteinntekt		4 153	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 426</b>	<b>951</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 749 130	389 050
Annen rentekostnad		489 385	493
Annen finanskostnad		20 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 258 515</b>	<b>389 543</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 225 090</b>	<b>-388 593</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 725 161</b>	<b>3 703 101</b>
Skattekostnad på resultat	3	418 487	853 632
<b>Årsresultat</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	2 449 962	41 821 202
Overført til/fra annen egenkapital	4	-1 143 288	-38 971 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>



Organisasjonsnr: 996 968 359  
NE HAVNEGATEN 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og			
----------------------	--	--	--

annen fast eiendom	2, 5	50 266 499	50 943 212
--------------------	------	------------	------------

Anlegg under utførelse	2		
------------------------	---	--	--

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 266 499</b>	<b>50 943 212</b>
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	6		
---------	---	--	--

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler		35 000	35 000
---------	--	--------	--------

<b>Sum finansielle</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
------------------------	--	---------------	---------------

<b>anleggsmidler</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
----------------------	--	---------------	---------------

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 301 499</b>	<b>50 978 212</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		1 726	
-----------------	--	-------	--

<b>Sum fordringer</b>		<b>1 726</b>	
-----------------------	--	--------------	--

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		1 232 603	1 257 427
----	--	-----------	-----------

<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>1 232 603</b>	<b>1 257 427</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

<b>kontanter og lignende</b>		<b>1 232 603</b>	<b>1 257 427</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 234 329</b>	<b>1 257 427</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 535 828</b>	<b>52 235 640</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000
--------------	------	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	4	1 833 846	2 957 698
----------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 833 846</b>	<b>4 957 698</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		19 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>19 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 833 846</b>	<b>4 977 134</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 900 459	1 932 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 900 459</b>	<b>1 932 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	38 000 000	
Langsiktig konserngjeld	6	7 000 000	3 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 900 459</b>	<b>4 932 010</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		202 063	131 328
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		3 168	3 110
Kortsiktig konserngjeld	6		41 361 392
Annen kortsiktig gjeld		596 292	830 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 523</b>	<b>42 326 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 701 983</b>	<b>47 258 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 535 828</b>	<b>52 235 640</b>



Organisasjonsnr: 996 968 359  
NE HAVNEGATEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025

### Ne Havnegaten 1 AS

**Innhold:**

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

Org.nr. 996 968 359



## Ne Havnegaten 1 AS

### Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2025	2024
Leieinntekter		5 469 438	5 448 551
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 469 438</b>	<b>5 448 551</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		842 475	680 145
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 519 188</b>	<b>1 356 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 950 250</b>	<b>4 091 694</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 272	951
Annen renteinntekt		4 153	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 749 130	389 050
Annen rentekostnad		489 385	493
Annen finanskostnad		20 000	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-2 225 090</b>	<b>-388 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 725 161</b>	<b>3 703 101</b>
Skattekostnad på resultat	3	418 487	853 632
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	2 449 962	41 821 202
Overført til/fra annen egenkapital	4	-1 143 288	-38 971 733
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 306 674</b>	<b>2 849 469</b>



## Ne Havnegaten 1 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	50 266 499	50 943 212
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>50 266 499</u>	<u>50 943 212</u>
Investeringer i aksjer og andeler		35 000	35 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>35 000</u>	<u>35 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>50 301 499</u>	<u>50 978 212</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 726	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>1 726</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 232 603	1 257 427
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 234 329</u>	<u>1 257 427</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>51 535 828</u>	<u>52 235 640</u>



## Ne Havnegaten 1 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	<u>1 833 846</u>	<u>2 957 698</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>3 833 846</b></u>	<u><b>4 957 698</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>0</u>	<u>19 436</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>19 436</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u><b>3 833 846</b></u>	<u><b>4 977 134</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>1 900 459</u>	<u>1 932 010</u>
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<u><b>1 900 459</b></u>	<u><b>1 932 010</b></u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	7 000 000	3 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>38 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u><b>45 000 000</b></u>	<u><b>3 000 000</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	0	41 361 392
Leverandørgjeld		202 063	131 328
Skyldige offentlige avgifter		3 168	3 110
Annen kortsiktig gjeld		<u>596 292</u>	<u>830 666</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>801 523</b></u>	<u><b>42 326 495</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>47 701 983</b></u>	<u><b>47 258 506</b></u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u><b>51 535 828</b></u>	<u><b>52 235 640</b></u>

Drammen, 25.03.2026  
Styret i Ne Havnegaten 1 AS  
Trond Skikstein  
styreleder/daglig leder  
Henning Ørnsen  
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 31.12.2025, 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.

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 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 forretningskikk.

#### **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 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).

#### **Selskapets virksomhet og hvor den drives**

Selskapets virksomhet består av å eie, utvikle og forvalte fast eiendom, herunder utleie av næringsseiendom. Selskapets eiendom er lokalisert i Harstad, og den daglige driften ivaretas av NorgesEiendom AS.



## Ne Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 1 Lønnskostnader

Ne Havnegaten 1 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	54 183 817	5 945 585	60 129 402
= <b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>54 183 817</b>	<b>5 945 585</b>	<b>60 129 402</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	9 862 903		9 862 903
= <b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>44 320 914</b>	<b>5 945 585</b>	<b>50 266 499</b>
Årets ordinære avskrivninger	676 713		676 713
Økonomisk levetid	80 år		



## Ne Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	450 038	880 338
Endring i utsatt skatt	-31 551	-26 706
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>418 487</b>	<b>853 632</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 725 161	3 703 101
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	320 464	298 439
Avgitt konsernbidrag	-2 045 625	-4 001 540
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	450 038	880 339
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-450 038	-880 339
<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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	33 371 686	33 692 150	320 464
<b>Sum</b>	<b>33 371 686</b>	<b>33 692 150</b>	<b>320 464</b>

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-32 483 235	-32 660 285	-177 050
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>888 451</b>	<b>1 031 865</b>	<b>143 414</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>195 459</b>	<b>227 010</b>	<b>31 551</b>
----------------------------	----------------	----------------	---------------

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 7 146 312.

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. 31.12.2024	2 000 000	2 957 698	19 436	4 977 134
Årets resultat			1 306 674	1 306 674
Konsernbidrag avgitt		-1 123 852	-1 326 110	-2 449 962
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 833 846</b>	<b>0</b>	<b>3 833 846</b>



## Ne Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 000 000	0

Lånet forfaller til betaling innen fem år etter balansedagen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2025	2024
Fast eiendom	50 266 499	50 943 212

Søsterselskapene NE Havnegaten 1 AS, NE Havnegaten 2 AS, NE Havnegaten 4 AS, NE Favusgården II AS og NE Mølnholtet 8 AS har et samlet bankengasjement på 125 mnok i DnB. NE Havnegaten 1 AS er solidarisk ansvarlig for disse lånene med 1. pri pant i eiendom i Harstad kommune, gnr 61 og bnr 324 pålydende 150 mnok.

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	7 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	41 361 392
<b>Sum</b>	<b>7 000 000</b>	<b>44 361 392</b>

Lån til/fra selskap i samme konsern renteberegnes og forfaller til betaling når lånetakers likviditet tilsier at lånet helt eller delvis kan innfris.

### Note 7 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
<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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13  
3044 Drammen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ne Havnegaten 1 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ne Havnegaten 1 AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.



Shape the future  
with confidence

## 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.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, 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 utilsiktede 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 26. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ne Havnegaten 1 AS 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 2BYEJ-01A09-ZFMZJ-63G1Y-4IZDV-YZ5H7



# 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

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-399064

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-26 13:51:05 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 2BYEJ-0TAU9-ZFMZ2-63GIY-4IZDY-YZSH7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.