



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 098 582	4 955 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 098 582</b>	<b>4 955 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		739 411	490 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 416 123</b>	<b>1 166 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 682 459</b>	<b>3 789 231</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		405 428	215 752
Annen rentekostnad		33	464
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>405 461</b>	<b>216 216</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-405 461</b>	<b>-216 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 276 998</b>	<b>3 573 014</b>
Skattekostnad på resultat	3	759 890	825 014
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 749 418	2 957 698
Overført til/fra annen egenkapital		-232 310	-209 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	52 296 637	52 973 350
Anlegg under utførelse	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		341 513	389 922
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 957 698	2 957 698
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 957 698</b>	<b>4 957 698</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	35 129 859	32 612 751



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 129 859</b>	<b>32 612 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>40 087 557</b>	<b>37 570 449</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 980 116	1 995 703
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 980 116</b>	<b>1 995 703</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		5 945 585	5 992 109
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 945 585</b>	<b>5 992 109</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 925 701</b>	<b>7 987 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		431 608	203 545
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	4 144 294	7 601 466
Annen kortsiktig gjeld		48 990	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 624 892</b>	<b>7 805 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 550 594</b>	<b>15 792 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 576104

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 28.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 996 968 359  
NE HAVNEGATEN 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 098 582	4 955 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 098 582</b>	<b>4 955 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		739 411	490 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 416 123</b>	<b>1 166 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 682 459</b>	<b>3 789 231</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		405 428	215 752
Annen rentekostnad		33	464
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>405 461</b>	<b>216 216</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-405 461</b>	<b>-216 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 276 998</b>	<b>3 573 014</b>
Skattekostnad på resultat	3	759 890	825 014
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 749 418	2 957 698
Overført til/fra annen egenkapital		-232 310	-209 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>



Organisasjonsnr: 996 968 359  
NE HAVNEGATEN 1 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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	52 296 637	52 973 350
Anlegg under utførelse	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		341 513	389 922
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 957 698	2 957 698
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 957 698</b>	<b>4 957 698</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	35 129 859	32 612 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 129 859</b>	<b>32 612 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>40 087 557</b>	<b>37 570 449</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 980 116	1 995 703
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 980 116</b>	<b>1 995 703</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Langsiktig konserngjeld	5 945 585	5 992 109
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 945 585</b>	<b>5 992 109</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 925 701</b>	<b>7 987 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	431 608	203 545
Betalbar skatt	3	
Kortsiktig konserngjeld	6	
Annen kortsiktig gjeld	4 144 294	7 601 466
	48 990	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 624 892</b>	<b>7 805 011</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 550 594</b>	<b>15 792 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>



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.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 8 i regnskapet, som angir at selskapet har stilt eiendom til sikkerhet for pantelån i morselskapet NE Handel & Kontor AS, og at det foreligger usikkerhet om fortsatt drift i morselskapet NE Handel & Kontor AS grunnet likviditetssituasjon. Dette forholdet, sammen med øvrig informasjon nevnt i note 8 indikerer at det foreligger forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnrøkke: 4IMP2Y-ENW03-7PGUH-5C3QC-MZFEG-HXX5K



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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, urktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. juni 2023  
KPMG AS

Tom Kristian Braaten  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MP2Y-ENN03-7PGUH-5C30C-MZFEG-HXX5K



## 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."

### Tom Kristian Braaten

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-20 18:10:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MP2Y-ENW03-7PGUH-5C3QC-MZFEG-HXX5K

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>



## Årsregnskap 2022

### NE Havnegaten 1 AS

**Innhold:**

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

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-202Q5-FHZZG-FHMFF-21YZ4

Org.nr: 996 968 359



## NE Havnegaten 1 AS

### Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Leieinntekter		5 098 582	4 955 976
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 098 582</b>	<b>4 955 976</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	676 713	676 713
Annen driftskostnad		739 411	490 033
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 416 123</b>	<b>1 166 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 682 459</b>	<b>3 789 231</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		405 428	215 752
Annen rentekostnad		33	464
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-405 461</b>	<b>-216 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 276 998</b>	<b>3 573 014</b>
Skattekostnad på resultat	3	759 890	825 014
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)		2 749 418	2 957 698
Overført til/fra annen egenkapital		-232 310	-209 698
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 517 108</b>	<b>2 748 000</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-Z02Q5-FHZZG-FHMFF-21YZ4



## NE Havnegaten 1 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	52 296 637	52 973 350
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		341 513	389 922
<b>Sum fordringer</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>341 513</b>	<b>389 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-Z02Q5-FHZZG-FHMF-21YZ4



## NE Havnegaten 1 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		2 957 698	2 957 698
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 957 698</b>	<b>4 957 698</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	35 129 859	32 612 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 129 859</b>	<b>32 612 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>40 087 557</b>	<b>37 570 449</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 980 116	1 995 703
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 980 116</b>	<b>1 995 703</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 945 585	5 992 109
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 945 585</b>	<b>5 992 109</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	4 144 294	7 601 466
Leverandørgjeld		431 608	203 545
Annen kortsiktig gjeld		48 990	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 624 892</b>	<b>7 805 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 550 594</b>	<b>15 792 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 638 151</b>	<b>53 363 272</b>

Drammen, 20. juni 2023  
Styret i NE Havnegaten 1 AS

Jon Kummen  
styreleder/daglig leder

Henning Jørnsen  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-2023Q5-FHZZG-FHMFF-21YZ4



## NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 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 31.12.2022, 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.

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. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

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 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 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

#### Lønnskostnader

	2022	2021
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	54 183 817	5 945 585	60 129 402
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>54 183 817</b>	<b>5 945 585</b>	<b>60 129 402</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	7 832 765		7 832 765
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>46 351 052</b>	<b>5 945 585</b>	<b>52 296 637</b>
Årets ordinære avskrivninger	676 713		676 713
Økonomisk levetid	80 år		

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-Z02Q5-FHZZG-FHMF-21YZ4



## NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	775 477	834 222
Endring i utsatt skatt	-15 587	-9 208
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>759 890</b>	<b>825 014</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 276 998	3 573 014
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	247 897	218 905
Avgitt konsernbidrag	-3 524 895	-3 791 920
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	775 477	834 222
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-775 477	-834 222
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 276 998	3 573 014
Beregnet skatt av resultat før skatt	720 940	786 063
<b>Sum</b>	<b>720 940</b>	<b>786 063</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	34 264 914	34 512 810	247 897
<b>Sum</b>	<b>34 264 914</b>	<b>34 512 810</b>	<b>247 897</b>

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-33 014 385	-33 191 435	-177 050
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 250 529</b>	<b>1 321 375</b>	<b>70 847</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>275 116</b>	<b>290 703</b>	<b>15 586</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 7 263 165.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-202Q5-FHZZG-FHMFF-21Y24



## NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 000 000	2 957 698	32 612 751	37 570 449
Årets resultat			2 517 108	2 517 108
Konsernbidrag mottatt			2 749 418	2 749 418
Konsernbidrag avgitt			-2 749 418	-2 749 418
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 957 698</b>	<b>35 129 859</b>	<b>40 087 557</b>

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

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2022	2021
Bygninger og tomter	52 296 637	52 973 350
Kundefordringer	-28 990	0
<b>Totalt</b>	<b>52 296 637</b>	<b>52 973 350</b>

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

### Note 6 Konsernkontoordning

Av samlet gjeld-/fordring+ til konsernselskap pr 31.12.2022 utgjør kr -3 368 817 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 31.12.2022 er netto innskudd på kr 3 990 114.

### 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

Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-202Q5-FHZZG-FHMFF-21YZ4



## NE Havnegaten 1 AS

Noter til årsregnskap

### Note 8 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 august 2023. 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.



# 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."

## Henning Jørnsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1708977

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-06-20 10:35:10 UTC



## Jon Kummen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-1472321

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-06-20 12:52:02 UTC



## Jon Kummen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-1472321

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-06-20 12:52:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 04K12-BE8MU-202Q5-FHZZG-FHMFF-21YZ4

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>