



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 030  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 4 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		3 572 361	3 496 337
Annen driftsinntekt		3 975	172
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 576 336</b>	<b>3 496 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 134 454	1 026 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 817 770</b>	<b>1 709 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 758 566</b>	<b>1 786 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			60
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>60</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		382 978	226 808
Annen rentekostnad			207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 978</b>	<b>227 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-382 978</b>	<b>-226 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 375 588</b>	<b>1 559 838</b>
Skattekostnad på resultat	3	302 629	343 218
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 035 463	1 142 218



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført til/fra annen egenkapital		37 496	74 402
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</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	26 886 095	27 569 411
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 886 095</b>	<b>27 569 411</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 886 095</b>	<b>27 569 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		230 000	230 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 116 095</b>	<b>27 799 411</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		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	7	8 485 151	7 412 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 485 151</b>	<b>7 412 192</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>12 468 635</b>	<b>11 395 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 826 212	2 815 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		407 175	249 216
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		-44 975	5 739
Kortsiktig konserngjeld	8	11 426 991	13 241 784
Annen kortsiktig gjeld		32 057	91 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 821 248</b>	<b>13 588 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 647 460</b>	<b>16 403 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 116 095</b>	<b>27 799 411</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 576120

#### Enheten

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

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 572 361	3 496 337
Annen driftsinntekt		3 975	172
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 576 336</b>	<b>3 496 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 134 454	1 026 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 817 770</b>	<b>1 709 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 758 566</b>	<b>1 786 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			60
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>60</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		382 978	226 808
Annen rentekostnad			207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 978</b>	<b>227 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-382 978</b>	<b>-226 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 375 588</b>	<b>1 559 838</b>
Skattekostnad på resultat	3	302 629	343 218
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 035 463	1 142 218
Overført til/fra annen egenkapital		37 496	74 402
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>



Organisasjonsnr: 996 968 030  
NE HAVNEGATEN 4 AS

## 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	26 886 095	27 569 411
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 886 095</b>	<b>27 569 411</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 886 095</b>	<b>27 569 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		230 000	230 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 116 095</b>	<b>27 799 411</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		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	7	8 485 151	7 412 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 485 151</b>	<b>7 412 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>12 468 635</b>	<b>11 395 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 826 212	2 815 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		407 175	249 216
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		-44 975	5 739
Kortsiktig konserngjeld	8	11 426 991	13 241 784
Annen kortsiktig gjeld		32 057	91 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 821 248</b>	<b>13 588 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 647 460</b>	<b>16 403 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 116 095</b>	<b>27 799 411</b>



Organisasjonsnr: 996 968 030  
NE HAVNEGATEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i NE Havnegaten 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NE Havnegaten 4 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 7 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	

Pennneo Dokumentnr: JGKEZ-LHPPB-UZ7BN-JOESF-DXEVE-YLU3I



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 Dokumentnr: JGKEZ-LHPPB-UZ7BN-JOESF-DXEVE-YLU3I



# 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 Dokumentnr: JGKEZ-LHPPB-UZ7BN-JOESF-DXEVE-YLU3I

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 4 AS

**Innhold:**

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5D0PT-3JCF2-35N3Z-PUY45-Q7GNJ-EUBV5

Org.nr: 996 968 030



## NE Havnegaten 4 AS

### Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Leieinntekter		3 572 361	3 496 337
Annen driftsinntekt		3 975	172
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 576 336</b>	<b>3 496 509</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	683 316	683 316
Annen driftskostnad		1 134 454	1 026 401
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 817 770</b>	<b>1 709 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 758 566</b>	<b>1 786 792</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		0	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		382 978	226 808
Annen rentekostnad		0	207
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-382 978</b>	<b>-226 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 375 588</b>	<b>1 559 838</b>
Skattekostnad på resultat	3	302 629	343 218
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)		1 035 463	1 142 218
Overført til/fra annen egenkapital		37 496	74 402
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 072 959</b>	<b>1 216 620</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SD0PT-3JCF2-35N32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



## NE Havnegaten 4 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	26 886 095	27 569 411
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>26 886 095</u>	<u>27 569 411</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>26 886 095</u>	<u>27 569 411</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		230 000	230 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>230 000</u>	<u>230 000</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>230 000</u>	<u>230 000</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>27 116 095</u>	<u>27 799 411</u>

Penneo Dokumentnøkkel: SD0PT-3JCF2-35N32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



## NE Havnegaten 4 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		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	7	8 485 151	7 412 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 485 151</b>	<b>7 412 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>12 468 635</b>	<b>11 395 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	2 826 212	2 815 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	11 426 991	13 241 784
Leverandørgjeld		407 175	249 216
Skyldige offentlige avgifter		-44 975	5 739
Annen kortsiktig gjeld		32 057	91 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 821 248</b>	<b>13 588 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 647 460</b>	<b>16 403 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 116 095</b>	<b>27 799 411</b>

Drammen, 20.juni 2023  
Styret i NE Havnegaten 4 AS

Jon Kummen  
styreleder/daglig leder

Henning Jørnsen  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: SD0PT-3JCF2-35N32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



## NE Havnegaten 4 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 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. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

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).

Penneo Dokumentnøkkel: SDOPT-3JCF2-3SN32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



## NE Havnegaten 4 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	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	30 176 439	2 923 058	33 099 497
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>30 176 439</b>	<b>2 923 058</b>	<b>33 099 497</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	4 450 672	1 762 730	6 213 402
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>25 725 767</b>	<b>1 160 328</b>	<b>26 886 095</b>
Årets ordinære avskrivninger	393 442	289 874	683 316
Økonomisk levetid	10-80 år	10 år	

Penneo Dokumentnøkkel: SD0PT-3JCF2-3SN32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5

**NE Havnegaten 4 AS**

Noter til årsregnskap

**Note 3 Skatt**

	2022	2021	
<b>Årets skattekostnad</b>			
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	292 054	322 164	
Endring i utsatt skatt	10 575	21 054	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>302 629</b>	<b>343 218</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	1 375 588	1 559 838	
Permanente forskjeller	0	241	
Endring i midlertidige forskjeller	-48 071	-95 697	
Avgitt konsernbidrag	-1 327 517	-1 464 382	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	292 054	322 164	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-292 054	-322 164	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	1 375 588	1 559 838	
Beregnet skatt av resultat før skatt	302 629	343 164	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	53	
<b>Sum</b>	<b>302 629</b>	<b>343 217</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	12 801 066	12 741 656	-59 410
Gevinst – og tapskonto	45 353	56 692	11 339
<b>Sum</b>	<b>12 846 419</b>	<b>12 798 348</b>	<b>-48 071</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>12 846 419</b>	<b>12 798 348</b>	<b>-48 071</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 826 212</b>	<b>2 815 637</b>	<b>-10 576</b>

**Note 4 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 000 000	1 983 484	7 412 192	11 395 676
Årets resultat			1 072 959	1 072 959
Konsernbidrag mottatt			1 035 463	1 035 463
Konsernbidrag avgitt			-1 035 463	-1 035 463
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 983 484</b>	<b>8 485 151</b>	<b>12 468 635</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SD0PT-3JCF2-35N32-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



## NE Havnegaten 4 AS

Noter til årsregnskap

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

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2022	2021
Bygninger	26 886 095	27 569 411
Kundefordringer	-3 251	-87 554
<b>Totalt</b>	<b>26 882 844</b>	<b>27 481 857</b>

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 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.

### Note 8 Konsernkontoordning

Av samlet gjeld-/fordring+ til konsernselskap pr 31.12.2022 utgjør kr -11 134 937 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 5D0PT-3JCF2-3SN3Z-PUY45-Q7GNJ-EUBV5



# 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: SD0PT-3JCF2-3SN32-PU145-Q7GNJ-EUBV5

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>