



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 057
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 2 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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 293 120	2 370 815
Annen driftsinntekt		233	
Sum inntekter		2 293 353	2 370 815
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		824 750	637 660
Sum kostnader		1 262 107	1 075 018
Driftsresultat		1 031 246	1 295 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 931	
Annen finansinntekt			60
Sum finansinntekter		2 931	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 057 728	523 362
Annen rentekostnad		212 456	599
Annen finanskostnad		20 001	
Sum finanskostnader		1 290 185	523 961
Netto finans		-1 287 254	-523 901
Resultat før skattekostnad		-256 009	771 896
Skattekostnad på resultat	3	-30 957	195 181
Årsresultat		-225 052	576 715
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-225 052	576 715
Totalresultat		-225 052	576 715
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	4 100 000	15 781 596



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført til/fra annen egenkapital	4	-4 325 052	-15 204 881
Sum overføringer og disponeringer		-225 052	576 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	31 087 946	31 525 303
Anlegg under utførelse	2, 5		
Sum varige driftsmidler		31 087 946	31 525 303
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		31 087 946	31 525 303
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 167	2 538
Konsernfordringer	6	57 329	
Sum fordringer		87 496	2 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		714 426	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 426	
Sum omløpsmidler		801 922	2 538
SUM EIENDELER		31 889 868	31 527 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	4	985 961	941 244
Sum innskutt egenkapital		2 985 961	2 941 244
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 178 874	5 503 925
Sum opptjent egenkapital		1 178 874	5 503 925
Sum egenkapital		4 164 835	8 445 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	747 609	765 954
Sum avsetninger for forpliktelser		747 609	765 954
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 500 000	
Langsiktig konserngjeld	6	10 000 000	5 945 585
Sum annen langsiktig gjeld		26 500 000	5 945 585
Sum langsiktig gjeld		27 247 609	6 711 539
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 320	115 663
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		16 183 422
Annen kortsiktig gjeld		340 104	72 048
Sum kortsiktig gjeld		477 424	16 371 133
Sum gjeld		27 725 033	23 082 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 889 868	31 527 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385444

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 968 057
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 2 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: 996 968 057
NE HAVNEGATEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 293 120	2 370 815
Annen driftsinntekt		233	
Sum inntekter		2 293 353	2 370 815
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		824 750	637 660
Sum kostnader		1 262 107	1 075 018
Driftsresultat		1 031 246	1 295 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 931	
Annen finansinntekt			60
Sum finansinntekter		2 931	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 057 728	523 362
Annen rentekostnad		212 456	599
Annen finanskostnad		20 001	
Sum finanskostnader		1 290 185	523 961
Netto finans		-1 287 254	-523 901
Resultat før skattekostnad		-256 009	771 896
Skattekostnad på resultat	3	-30 957	195 181
Årsresultat		-225 052	576 715
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-225 052	576 715
Totalresultat		-225 052	576 715
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	4 100 000	15 781 596
Overført til/fra annen egenkapital	4	-4 325 052	-15 204 881
Sum overføringer og disponeringer		-225 052	576 715



Organisasjonsnr: 996 968 057
NE HAVNEGATEN 2 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	31 087 946	31 525 303
Anlegg under utførelse	2, 5		
Sum varige driftsmidler		31 087 946	31 525 303

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		31 087 946	31 525 303

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		30 167	2 538
Konsernfordringer	6	57 329	
Sum fordringer		87 496	2 538

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		714 426	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 426	
Sum omløpsmidler		801 922	2 538

SUM EIENDELER		31 889 868	31 527 841
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	985 961	941 244
Sum innskutt egenkapital		2 985 961	2 941 244

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	1 178 874	5 503 925
-------------------	---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		1 178 874	5 503 925
Sum egenkapital		4 164 835	8 445 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	747 609	765 954
Sum avsetninger for forpliktelses		747 609	765 954
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	16 500 000	
Langsiktig konserngjeld	6	10 000 000	5 945 585
Sum annen langsiktig gjeld		26 500 000	5 945 585
Sum langsiktig gjeld		27 247 609	6 711 539
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 320	115 663
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		16 183 422
Annen kortsiktig gjeld		340 104	72 048
Sum kortsiktig gjeld		477 424	16 371 133
Sum gjeld		27 725 033	23 082 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 889 868	31 527 841



Organisasjonsnr: 996 968 057
NE HAVNEGATEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Ne Havnegaten 2 AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 996 968 057



Ne Havnegaten 2 AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2025	2024
Leieinntekter		2 293 120	2 370 815
Annen driftsinntekt		233	0
Sum driftsinntekter		2 293 353	2 370 815
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		824 750	637 660
Sum driftskostnader		1 262 107	1 075 018
Driftsresultat		1 031 246	1 295 797
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 931	0
Annen finansinntekt		0	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 057 728	523 362
Annen rentekostnad		212 456	599
Annen finanskostnad		20 001	0
Netto finansresultat		-1 287 254	-523 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-256 009	771 896
Skattekostnad på resultat	3	-30 957	195 181
ÅRSRESULTAT		-225 052	576 715
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	4 100 000	15 781 596
Overført til/fra annen egenkapital	4	-4 325 052	-15 204 881
Sum overføringer		-225 052	576 715



Ne Havnegaten 2 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	31 087 946	31 525 303
Sum varige driftsmidler		<u>31 087 946</u>	<u>31 525 303</u>
Sum anleggsmidler		<u>31 087 946</u>	<u>31 525 303</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 167	2 538
Fordringer på selskap i samme konsern	6	57 329	0
Sum fordringer		<u>87 496</u>	<u>2 538</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		714 426	0
Sum omløpsmidler		<u>801 922</u>	<u>2 538</u>
SUM EIENDELER		<u>31 889 868</u>	<u>31 527 841</u>

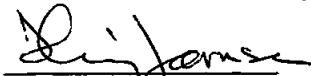


Ne Havnegaten 2 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	985 961	941 244
Sum innskutt egenkapital		2 985 961	2 941 244
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 178 874	5 503 925
Sum opptjent egenkapital		1 178 874	5 503 925
Sum egenkapital		4 164 835	8 445 169
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	747 609	765 954
Sum avsetninger for forpliktelser		747 609	765 954
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	10 000 000	5 945 585
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		26 500 000	5 945 585
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	16 183 422
Leverandørgjeld		137 320	115 663
Annen kortsiktig gjeld		340 104	72 048
Sum kortsiktig gjeld		477 424	16 371 133
Sum gjeld		27 725 033	23 082 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 889 868	31 527 841

Drammen, 25.03.2026
Styret i Ne Havnegaten 2 AS


Henning Jørgensen
styremedlem


Trond Skikstein
styreleder/daglig leder



Ne Havnegaten 2 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



Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter 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 2 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 2 AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader

Ne Havnegaten 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	35 941 252	35 941 252
= Anskaffelseskost 31.12.25	35 941 252	35 941 252
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.25	4 415 948	4 415 948
+ Årets ordinære avskrivninger	437 358	437 358
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	4 853 306	4 853 306
Bokført verdi 01.01.25	31 525 304	31 525 304
- Årets avskrivning og nedskrivning	437 358	437 358
= Bokført verdi 31.12.25	31 087 946	31 087 946
Økonomisk levetid	80 år	



Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-12 612	220 450
Endring i utsatt skatt	-18 345	-25 269
Skattekostnad ordinært resultat	-30 957	195 181

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-256 009	771 896
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	198 680	230 149
Mottatt konsernbidrag	57 329	0
Avgitt konsernbidrag	0	-1 002 046
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-12 612	220 450
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-220 450
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 612	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	18 100 805	18 321 484	220 680
Fordringer	0	-22 000	-22 000
Sum	18 100 805	18 299 484	198 680
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-16 979 855	-17 095 147	-115 292
Grunnlag for utsatt skatt	1 120 950	1 204 337	83 388
Utsatt skatt (22 %)	246 609	264 954	18 345

Andre midlertidige forskjeller vedr. merverdi har oppstått ved mor-datterfusjon i 2007 hvor nettoperspektivet er benyttet ved regnskapsføring av eiendomsverdi. Imidlertid, dersom eiendommen og ikke selskapet realiseres i fremtiden, vil det foreligge en skatteforpliktelse på kr 3 765 568.

Ved fisjonsfusjonen med regnskapsmessig kontinuitet i 2011 oppstod det en utsatt skatteforpliktelse knyttet til merverdien på bygget på omkring kr 501 000 (basert på neddiskontering over 30-40 år med 6% - 7% rente). Dette endrer imidlertid kun den regnskapsmessige utsatte skatteforpliktelse. Forpliktelsen kommer i tillegg til oversikten ovenfor.



Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	2 000 000	941 244	5 503 925	8 445 169
Årets resultat			-225 052	-225 052
Konsernbidrag mottatt		44 717		44 717
Konsernbidrag avgitt			-4 100 000	-4 100 000
Pr 31.12.2025	2 000 000	985 961	1 178 874	4 164 835

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 500 000	0

Lånet forfaller til betaling innen fem år etter balansedagen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2025	2024
Fast eiendom	31 087 946	31 525 303

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 2 AS er solidarisk ansvarlig for disse lånene med 1. pri pant i eiendom i Harstad kommune, gnr 61 og bnr 326 pålydende 150 mnok.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	57 329	0
Sum	57 329	0

Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	10 000 000	5 945 585
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	16 183 422
Sum	10 000 000	22 129 007

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



Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ne Havnegaten 2 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Shape the future
with confidence

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 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ne Havnegaten 2 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 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, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2 AS 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: U4GUP-DOZCA-PRWJE-JCTTS-8DV82-LTKSJ



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: UHGUP-DOZCA-PRWJE-JCTTS-8DVB2-LTKSJ

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 forseglest 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.