



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 687 631
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Arnøy Gård
8136 NORDARNØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 21.12.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Kristian Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 280 000	
Sum inntekter		2 280 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 964	
Annen driftskostnad		539 461	
Sum kostnader		1 173 425	
Driftsresultat		1 106 575	
Annen rentekostnad		1 055 824	
Sum finanskostnader		1 055 824	
Netto finans		-1 055 824	
Ordinært resultat før skattekostnad		50 751	0
Skattekostnad på resultat	1	35 655	
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 096	0
Årsresultat	2	15 096	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 096	
Totalresultat		15 096	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		15 096	
Sum overføringer og disponeringer		15 096	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		17 768 550	
Sum varige driftsmidler		17 768 550	
Sum anleggsmidler		17 768 550	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		263 646	
Sum fordringer		263 646	
Sum omløpsmidler		263 646	0
SUM EIENDELER		18 032 196	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		36 550	
Overkurs		749 275	
Sum innskutt egenkapital		785 825	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 690	
Sum opptjent egenkapital		18 690	
Sum egenkapital	2	804 515	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	675 726	
Sum avsetninger for forpliktelser		675 726	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 030 128	
Sum annen langsiktig gjeld		14 030 128	
Sum langsiktig gjeld		14 705 854	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 570	
Betalbar skatt	1	17 408	
Kortsiktig konserngjeld		2 498 849	
Sum kortsiktig gjeld		2 521 827	
Sum gjeld		17 227 681	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 032 196	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 681944

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 687 631
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Arnøy Gård
8136 NORDARNØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 21.12.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Kristian Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 932 687 631
NORDHAVN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 280 000	
Sum inntekter		2 280 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
		633 964	
Annen driftskostnad		539 461	
Sum kostnader		1 173 425	
Driftsresultat		1 106 575	
Annen rentekostnad		1 055 824	
Sum finanskostnader		1 055 824	
Netto finans		-1 055 824	
Ordinært resultat før skattekostnad			
		50 751	0
Skattekostnad på resultat	1	35 655	
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 096	0
Årsresultat	2	15 096	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 096	
Totalresultat		15 096	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			
		15 096	
Sum overføringer og disponeringer		15 096	



Organisasjonsnr: 932 687 631
NORDHAVN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		17 768 550	
Sum varige driftsmidler		17 768 550	
Sum anleggsmidler		17 768 550	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		263 646	
Sum fordringer		263 646	
Sum omløpsmidler		263 646	0
SUM EIENDELER		18 032 196	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		36 550	
Overkurs		749 275	
Sum innskutt egenkapital		785 825	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 690	
Sum opptjent egenkapital		18 690	
Sum egenkapital	2	804 515	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	675 726	
Sum avsetninger for forpliktelses		675 726	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 030 128	
Sum annen langsiktig gjeld		14 030 128	



Sum langsiktig gjeld		14 705 854	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 570	
Betalbar skatt	1	17 408	
Kortsiktig konserngjeld		2 498 849	
Sum kortsiktig gjeld		2 521 827	
Sum gjeld		17 227 681	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 032 196	0



Organisasjonsnr: 932 687 631
NORDHAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Nordhavn Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 932 687 631



Resultatregnskap

Nordhavn Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023
Annen driftsinntekt		2 280 000
Sum driftsinntekter		2 280 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 964
Annen driftskostnad		539 461
Sum driftskostnader		1 173 425
Driftsresultat		1 106 575
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen rentekostnad		1 055 824
Resultat av finansposter		-1 055 824
Resultat før skattekostnad		50 751
Skattekostnad på resultat	1	35 655
Årsresultat	2	15 096
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		15 096
Sum overføringer		15 096



Balanse
Nordhavn Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023
Anleggsmidler		
<i>Immaterielle eiendeler</i>		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		17 768 550
Sum varige driftsmidler		<u>17 768 550</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Sum anleggsmidler		<u>17 768 550</u>
Omløpsmidler		
<i>Varer</i>		
<i>Fordringer</i>		
Konsernfordringer		263 646
Sum fordringer		<u>263 646</u>
<i>Investeringer</i>		
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Sum omløpsmidler		<u>263 646</u>
Sum eiendeler		<u>18 032 196</u>



Balanse
Nordhavn Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital		36 550
Overkurs		749 275
Sum innskutt egenkapital		785 825
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital		18 690
Sum opptjent egenkapital		18 690
Sum egenkapital	2	804 515
Gjeld		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	1	675 726
Sum avsetning for forpliktelser		675 726
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 030 128
Sum annen langsiktig gjeld		14 030 128
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		5 570
Betalbar skatt	1	17 408
Kortsiktig konserngjeld		2 498 849
Sum kortsiktig gjeld		2 521 827
Sum gjeld		17 227 681
Sum egenkapital og gjeld		18 032 196

Styret i Nordhavn Eiendom AS

Berit Anne Laastad
styreleder

John Kristian Karlsen
styremedlem/daglig leder

Nina Cecilie Mjelde Karlsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	17 408	0
Endring i utsatt skattefordel	18 247	0
Skattekostnad ordinært resultat	35 655	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	50 751	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	28 375	0
Skattepliktig inntekt	79 127	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	17 408	0
Sum betalbar skatt i balansen	17 408	0

I forbindelse med fisjon der Nordhavn Eiendom AS var overtakende selskap - eiendommer i Arnøy Brygge ble fisjonert ut - har selskapet mottatt en utsatt skatteforpliktelse på kr. 657 479. Årets skattekostnad er derfor endring i utsatt skatt med utgangspunkt i en inngående balanse på 657 479 i utsatt skatteforpliktelse.

Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2023.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	0	0	0	0	0
Fisjon	36 550	749 275	3 594		789 419
Årets resultat				15 096	15 096
Pr 31.12.2023	36 550	749 275	3 594	15 096	804 515



BDO AS
Sandhorngata 43
Post boks 3014
8086 Bodø

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordhavn Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordhavn Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Marius Christoffer Størvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: NYKS-H38PG-CPZA6-L3MGU-GFWZP-INQ74



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."

Storvik, Marius Christoffer Kjærran

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2890458

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-04 09:05:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NYKS-H38PG-CPZA6-L3MGU-GFWZP-INQ74

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>