



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 195 927
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

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: Agnes Csörgö
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 571 264	2 106 313
Inntekter felleskostnader		393 235	416 475
Sum inntekter		2 964 498	2 522 788
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	406 800	394 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Fellesskostnader		393 235	416 475
Annen driftskostnad		660 460	624 158
Sum kostnader		1 460 494	1 435 432
Driftsresultat		1 504 004	1 087 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 888	
Sum finansinntekter		1 888	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	340 104	499 687
Annen rentekostnad	4	376	106
Sum finanskostnader		340 480	499 793
Netto finans		-338 592	-499 793
Ordinært resultat før skattekostnad		1 165 413	587 562
Skattekostnad på resultat	5	256 391	129 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		909 022	458 299
Årsresultat	6	909 022	458 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		909 022	458 299
Totalresultat		909 022	458 299



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	1 008 326	538 195
Avsatt til annen egenkapital	6	-99 304	-79 896
Sum overføringer og disponeringer		909 022	458 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 546 050	10 952 850
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	10 546 050	10 952 850
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	7	453 364	577 084
Sum finansielle anleggsmidler		453 364	577 084
Sum anleggsmidler		10 999 414	11 529 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 490	
Andre kortsiktige fordringer		566 018	11 449
Konsernfordringer	4, 4	444 050	
Sum fordringer		1 034 558	11 449
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 084 690	313 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 690	313 038
Sum omløpsmidler		2 119 248	324 488
SUM EIENDELER		13 118 662	11 854 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	477 000	477 000
Sum innskutt egenkapital		577 000	577 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 312 714	2 412 018
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		2 312 714	2 412 018
Sum egenkapital	6	2 889 714	2 989 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	202 184	230 193
Sum avsetninger for forpliktelser		202 184	230 193
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4	8 502 640	7 368 910
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		8 502 640	7 368 910
Sum langsiktig gjeld		8 704 824	7 599 104
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		53 455	
Kortsiktig konserngjeld	4	1 292 726	1 189 680
Annen kortsiktig gjeld		177 942	76 620
Sum kortsiktig gjeld		1 524 123	1 266 300
Sum gjeld		10 228 948	8 865 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 118 662	11 854 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453951

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 195 927
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEGATEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

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: Agnes Csörgö
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 10.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 195 927
HAVNEGATEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 571 264	2 106 313
Inntekter felleskostnader		393 235	416 475
Sum inntekter		2 964 498	2 522 788
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	406 800	394 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		393 235	416 475
Annen driftskostnad		660 460	624 158
Sum kostnader		1 460 494	1 435 432
Driftsresultat		1 504 004	1 087 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 888	
Sum finansinntekter		1 888	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	340 104	499 687
Annen rentekostnad	4	376	106
Sum finanskostnader		340 480	499 793
Netto finans		-338 592	-499 793
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	256 391	129 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		909 022	458 299
Årsresultat	6	909 022	458 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		909 022	458 299
Totalresultat		909 022	458 299
Overføringer og disponeringer			



Avgitt konsernbidrag	6	1 008 326	538 195
Avsatt til annen egenkapital	6	-99 304	-79 896
Sum overføringer og disponeringer		909 022	458 299



Organisasjonsnr: 990 195 927
HAVNEGATEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 546 050	10 952 850
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	10 546 050	10 952 850
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	7	453 364	577 084
Sum finansielle anleggsmidler		453 364	577 084
Sum anleggsmidler		10 999 414	11 529 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 490	
Andre kortsiktige fordringer		566 018	11 449
Konsernfordringer	4, 4	444 050	
Sum fordringer		1 034 558	11 449
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 084 690	313 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 690	313 038
Sum omløpsmidler		2 119 248	324 488
SUM EIENDELER		13 118 662	11 854 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	477 000	477 000
Sum innskutt egenkapital		577 000	577 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 312 714	2 412 018
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		2 312 714	2 412 018
Sum egenkapital	6	2 889 714	2 989 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	202 184	230 193
Sum avsetninger for forpliktelser		202 184	230 193
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4	8 502 640	7 368 910
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		8 502 640	7 368 910
Sum langsiktig gjeld		8 704 824	7 599 104
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		53 455	
Kortsiktig konserngjeld	4	1 292 726	1 189 680
Annen kortsiktig gjeld		177 942	76 620
Sum kortsiktig gjeld		1 524 123	1 266 300
Sum gjeld		10 228 948	8 865 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 118 662	11 854 422



Organisasjonsnr: 990 195 927
HAVNEGATEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Havnegaten Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havnegaten Eiendom 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 rettviseende 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 8SHFP-EUS4P-1228J-DCECO-QMAN7-38Q6E



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Havnegaten Eiendom AS

- 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, uriktige 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.

Trondheim, 31. mars 2023
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 85HFP-EUS4P-1228J-DCEOO-QMAN7-38Q6E



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."

Morten Alsos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 06:54:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8SHFP-EUS4P-1228J-DCECO-QMAN7-38Q6E

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>



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Årsregnskap 2022

Havnegaten Eiendom AS

Org.nr: 990 195 927

Årsregnskapet er utarbeidet av:

newsec 



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Resultatregnskap Havnegaten Eiendom AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		2 571 264	2 106 313
Inntekter felleskostnader		393 235	416 475
Sum driftsinntekter		2 964 498	2 522 788
Felleskostnader			
Felleskostnader		393 235	416 475
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	406 800	394 800
Annen driftskostnad		660 460	624 158
Sum driftskostnader		1 460 494	1 435 432
Driftsresultat		1 504 004	1 087 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 888	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	340 104	499 687
Annen rentekostnad		376	106
Resultat av finansposter		-338 592	-499 793
Resultat før skattekostnad		1 165 413	587 562
Skattekostnad på resultat	5	256 391	129 263
Resultat		909 022	458 299
Arsresultat	6	909 022	458 299
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	1 008 326	538 195
Avsatt til annen egenkapital	6	-99 304	-79 896
Sum overføringer		909 022	458 299



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Balanse Havnegaten Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 546 050	10 952 850
Sum varige driftsmidler	3	10 546 050	10 952 850
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	453 364	577 084
Sum finansielle anleggsmidler		453 364	577 084
Sum anleggsmidler		10 999 414	11 529 934
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 490	0
Andre kortsiktige fordringer		566 018	11 449
Konsernfordringer	4	444 050	0
Sum fordringer		1 034 558	11 449
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 084 690	313 038
Sum omløpsmidler		2 119 248	324 488
Sum eiendeler		13 118 662	11 854 422



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Balanse Havnegaten Eiendom AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	477 000	477 000
Sum innskutt egenkapital		577 000	577 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 312 714	2 412 018
Sum opptjent egenkapital		2 312 714	2 412 018
Sum egenkapital	6	2 889 714	2 989 018
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	202 184	230 193
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	8 502 640	7 368 910
Sum annen langsiktig gjeld		8 502 640	7 368 910
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		53 455	0
Konserngjeld	4	1 292 726	1 189 680
Annen kortsiktig gjeld		177 942	76 620
Sum kortsiktig gjeld		1 524 123	1 266 300
Sum gjeld		10 228 948	8 865 404
Sum egenkapital og gjeld		13 118 662	11 854 422

Luxembourg/Toronto, 31.03.2023
Styret i Havnegaten Eiendom AS

DocuSigned by:
Lisa Rowe
C1246C270B3F42A...
Lisa Rowe
styreleder

DocuSigned by:
Brian William Morris
D5A83AD55CE8M3...
Brian William Morris
styremedlem

DocuSigned by:
Agnes Csörgö
716352F2F1ED409...
Agnes Csörgö
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Havnegaten Eiendom AS

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er fra 2022 foretatt bruttoføring av felleskostnader og inntekter knyttet til disse. Sammenligningstall for fjorår er omarbeidet. Endringen har ingen resultatmessig virkning.

Note 1 Konserntilknytning

Selskapets regnskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet til konsernspiss SERE III Portfolio Investments Scsp med forretningsadresse i Luxemburg.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Havnegaten Eiendom AS

Note 2 Lønnskostnader

Havnegaten Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anl. under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	15 776 761	1 672 680	286 000	17 735 441
Tilgang anleggsmidler	286 000	0	0	286 000
Avgang anleggsmidler	0	0	-286 000	-286 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	16 062 761	1 672 680	0	17 735 441
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2022	-7 189 391			-7 189 391
Bokført verdi 31.12.2022	8 873 370	1 672 680	0	10 546 050
Årets avskrivning	406 800			406 800
Økonomisk levetid	40 år			

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer nærstående		
Andre kortsiktige fordringer konsern	444 050	0
Sum	444 050	0
Gjeld nærstående		
Lån fra foretak i samme konsern	8 502 640	7 368 910
Gjeld konsernbidrag	1 292 726	689 993
Påløpte renter konsern	0	499 687
Sum	9 795 366	8 558 590
Transaksjoner med nærstående		
Rentekostnader konsernselskap	340 104	499 687
Sum	340 104	499 687

Selskapets eiendommer er anvendt som pant for Slate European Holdings (Norway) II AS' gjeld til Nordic Trustee.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Havnegaten Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	284 400	151 798
Endring i utsatt skatt	-28 009	-22 535
Skattekostnad ordinært resultat	256 391	129 263
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 165 413	587 562
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	127 314	102 431
Avgitt konsernbidrag	-1 292 726	-689 993
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	284 400	151 798
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-284 400	-151 798
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	919 018	1 046 333	127 314
Fordringer	-240 000	0	240 000
Avsetninger mv	240 000	0	-240 000
Sum	919 018	1 046 333	127 314
Grunnlag for utsatt skatt	919 018	1 046 333	127 314
Utsatt skatt (22 %)	202 184	230 193	28 009

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	477 000	2 412 018	2 989 018
Årets resultat			909 022	909 022
Konsernbidrag avgitt			-1 008 326	-1 008 326
Pr 31.12.2022	100 000	477 000	2 312 714	2 889 714



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Havnegaten Eiendom AS

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	453 364	577 084
Sum	453 364	577 084

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Havnegaten Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SERE III Norwegian Retail AS	100	100,0	100,0