



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 057  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 2 AS  
Forretningsadresse: Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Jon Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 13.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 378 125	2 397 714
Annen driftsinntekt			129
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 378 125</b>	<b>2 397 843</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		1 063 207	1 015 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 500 564</b>	<b>1 453 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>877 561</b>	<b>944 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		60	60
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60</b>	<b>60</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		516 321	356 460
Annen rentekostnad		90	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>516 411</b>	<b>356 460</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-516 351</b>	<b>-356 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>361 210</b>	<b>588 430</b>
Skattekostnad på resultat	3	104 831	154 914
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	433 424	599 320
Overført til/fra annen egenkapital	4	-177 045	-165 804



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		256 379	433 516



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	31 962 661	32 400 019
Anlegg under utførelse	2, 5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 962 661</b>	<b>32 400 019</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 972 661</b>	<b>32 410 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		62 756	43 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 756</b>	<b>43 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 756</b>	<b>43 493</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 035 417</b>	<b>32 453 511</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	941 244	941 244
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 941 244</b>	<b>2 941 244</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 927 210	19 670 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 927 210</b>	<b>19 670 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>22 868 454</b>	<b>22 612 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	791 223	808 640
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>791 223</b>	<b>808 640</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		5 945 585	5 945 585
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 945 585</b>	<b>5 945 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 736 808</b>	<b>6 754 225</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 121	252 882
Skyldige offentlige avgifter		281	
Kortsiktig konserngjeld	8	2 268 964	2 756 063
Annen kortsiktig gjeld		85 789	78 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 430 155</b>	<b>3 087 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 166 963</b>	<b>9 841 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 035 417</b>	<b>32 453 511</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 519054

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 968 057  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NE HAVNEGATEN 2 AS  
Forretningsadresse: Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Jon Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### 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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 996 968 057  
NE HAVNEGATEN 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 378 125	2 397 714
Annen driftsinntekt			129
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 378 125</b>	<b>2 397 843</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		1 063 207	1 015 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 500 564</b>	<b>1 453 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>877 561</b>	<b>944 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		60	60
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60</b>	<b>60</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		516 321	356 460
Annen rentekostnad		90	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>516 411</b>	<b>356 460</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-516 351</b>	<b>-356 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	104 831	154 914
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	433 424	599 320
Overført til/fra annen egenkapital	4	-177 045	-165 804
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>





Utsatt skatt	3	791 223	808 640
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>791 223</b>	<b>808 640</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		5 945 585	5 945 585
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 945 585</b>	<b>5 945 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 736 808</b>	<b>6 754 225</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 121	252 882
Skyldige offentlige avgifter		281	
Kortsiktig konserngjeld	8	2 268 964	2 756 063
Annen kortsiktig gjeld		85 789	78 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 430 155</b>	<b>3 087 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 166 963</b>	<b>9 841 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 035 417</b>	<b>32 453 511</b>



Organisasjonsnr: 996 968 057  
NE HAVNEGATEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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

### Ne Havnegaten 2 AS

#### Innhold:

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

Org.nr: 996 968 057



## Ne Havnegaten 2 AS

### Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		2 378 125	2 397 714
Annen driftsinntekt		0	129
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 378 125</b>	<b>2 397 843</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	437 358	437 358
Annen driftskostnad		1 063 207	1 015 655
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 500 564</b>	<b>1 453 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>877 561</b>	<b>944 830</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		60	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		516 321	356 460
Annen rentekostnad		90	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-516 351</b>	<b>-356 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>361 210</b>	<b>588 430</b>
Skattekostnad på resultat	3	104 831	154 914
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	433 424	599 320
Overført til/fra annen egenkapital	4	-177 045	-165 804
<b>Sum overføringer</b>		<b>256 379</b>	<b>433 516</b>



## Ne Havnegaten 2 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	31 962 661	32 400 019
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 962 661</b>	<b>32 400 019</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 972 661</b>	<b>32 410 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		62 756	43 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 756</b>	<b>43 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 756</b>	<b>43 493</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 035 417</b>	<b>32 453 511</b>




## Ne Havnegaten 2 AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	941 244	941 244
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 941 244</b>	<b>2 941 244</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 927 210	19 670 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 927 210</b>	<b>19 670 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>22 868 454</b>	<b>22 612 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	791 223	808 640
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>791 223</b>	<b>808 640</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 945 585	5 945 585
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 945 585</b>	<b>5 945 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	2 268 964	2 756 063
Leverandørgjeld		75 121	252 882
Skyldige offentlige avgifter		281	0
Annen kortsiktig gjeld		85 789	78 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 430 155</b>	<b>3 087 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 166 963</b>	<b>9 841 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 035 417</b>	<b>32 453 511</b>

Drammen, 20.03.2024  
Styret i Ne Havnegaten 2 AS

  
Jon Kummen  
styreleder/daglig leder

  
Henning Jørgensen  
styremedlem



## 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 31.12.2023, 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, men det henvises til egen note for informasjon rundt fortsatt drift.

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 notecopplysninger 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 ett 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 forretningsmessighet.

### *Utsatt skatt og skattekostnad*

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

### *Konserntilknytning*

Selskapet er datterselskap av NE Handel & Kontor AS (org.nr 991 766 901). NE Handel & Kontor AS er igjen datterselskapet av NorgesEiendom AS (org.nr. 996 340 252) som er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250).

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



## Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

### Note 1 Lønnskostnader

Ne Havnegaten 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	35 941 252	35 941 252
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>35 941 252</b>	<b>35 941 252</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	3 541 233	3 541 233
+ Årets ordinære avskrivninger	437 358	437 358
= <b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23</b>	<b>3 978 591</b>	<b>3 978 591</b>
Bokført verdi 01.01.23	32 400 019	32 400 019
- Årets avskrivning og nedskrivning	437 358	437 358
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>31 962 661</b>	<b>31 962 661</b>
Økonomisk levetid	80 år	

**Ne Havnegaten 2 AS**

Noter til årsregnskap

**Note 3 Skatt**

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	122 248	169 039
Endring i utsatt skattefordel	-17 417	-14 125
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>104 831</b>	<b>154 914</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	361 210	588 430
Permanente forskjeller	0	433
Endring i midlertidige forskjeller	194 463	179 496
Avgitt konsernbidrag	-555 672	-768 359
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	122 248	169 039
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-122 248	-169 039
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	18 529 634	18 724 096	194 463
<b>Sum</b>	<b>18 529 634</b>	<b>18 724 096</b>	<b>194 463</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-17 210 439	-17 325 731	-115 292
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 319 195</b>	<b>1 398 365</b>	<b>79 171</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>290 223</b>	<b>307 640</b>	<b>17 418</b>

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 3 786 297.

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.

**Note 4 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 000 000	941 244	19 670 831	22 612 075
Årets resultat			256 379	256 379
Konsernbidrag mottatt			433 424	433 424
Konsernbidrag avgitt			-433 424	-433 424
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>941 244</b>	<b>19 927 210</b>	<b>22 868 454</b>



## Ne Havnegaten 2 AS

Noter til årsregnskap

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

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lån:

	2023	2022
Bygninger	31 962 661	32 400 019

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 2 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 mai 2024. 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 31.12.2023 utgjør kr -2 146 716 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 31.12.2023 er netto innskudd på kr 222 415.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen  
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ne Havnegaten 2 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ne Havnegaten 2 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres 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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi viser til note 7 Forutsetning for fortsatt drift og betinget hendelse. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 7, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 20. juni 2023.

### Ledelsens 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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimater 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ne Havnegaten 2 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: U7ZBG-NUJQ66-IWSY5-KZA12-EONGO-GIQDO



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 12:45:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U7ZBG-NUJQ66-IWSY5-KZA12-EONGO-GIQDO

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>