



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 642 993
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAIBYGNING 1 AS
Forretningsadresse: Bryggegata 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		135 804 159	125 482 909
Sum inntekter		135 804 159	125 482 909
Kostnader			
Avskrivning	1	44 914 986	44 206 182
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	23 406 480	21 721 686
Sum kostnader		68 321 465	65 927 868
Driftsresultat		67 482 693	59 555 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-4 256	16 025
Annen finansinntekt		-35	105
Sum finansinntekter		-4 291	16 130
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 154 241	11 523 145
Annen finanskostnad		9	883
Sum finanskostnader		12 154 250	11 524 028
Netto finans		-12 158 541	-11 507 897
Ordinært resultat før skattekostnad		55 324 153	48 047 144
Skattekostnad på resultat	3	12 171 313	10 570 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 152 840	37 476 772
Årsresultat		43 152 840	37 476 772
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 152 840	37 476 772
Totalresultat		43 152 840	37 476 772
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4, 4	127 291 776	263 499 591



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført til/fra annen egenkapital	4	-84 138 936	-226 022 819
Sum overføringer og disponeringer		43 152 840	37 476 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	32 064 297	30 896 904
Sum immaterielle eiendeler		32 064 297	30 896 904
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, inventar og utstyr	1, 5	1 078 461 806	1 103 393 221
Sum varige driftsmidler		1 078 461 806	1 103 393 221
Sum anleggsmidler		1 110 526 103	1 134 290 125
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			710 837
Andre kortsiktige fordringer		2 801 897	149 697
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		2 801 897	860 534
Sum omløpsmidler		2 801 897	860 534
SUM EIENDELER		1 113 328 000	1 135 150 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	101 000	101 000
Beholdning av egne aksjer	4	35 000 000	
Overkurs	4	812 537 708	883 995 565
Sum innskutt egenkapital		847 638 708	884 096 565
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	4		12 681 080
Sum opptjent egenkapital			12 681 080
Sum egenkapital		847 638 708	896 777 644
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		973 272	160 295
Skyldige offentlige avgifter			55 294
Gjeld til selskap i samme konsern	7	259 954 111	238 057 426
Annen kortsiktig gjeld		4 761 909	100 000
Sum kortsiktig gjeld		265 689 291	238 373 014
Sum gjeld		265 689 291	238 373 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 113 328 000	1 135 150 659



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stororvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Kaibygning 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaibygning 1 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 dets resultater og kontantstrømmer 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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.

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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 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 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.

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: W2QX8-EAN6Y-UBDAC-2D5H0-Y3Q54-F16XH



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 15:59:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W2QX8-EAN6Y-U8DAC-2D5H0-Y3Q54-I16XH

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>



Kaibygning 1 AS

ÅSBERETNING 2023

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet er eier av forretningseiendom for utleie på Aker Brygge. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Bryggegata 3, 0250 Oslo.

Fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Utover det som fremgår av årsberetningen og årsregnskapet for 2023 kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2023, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Finansiering og likviditet

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

Risikoforhold

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i markedsleie, arealledighet, omsetningsbasert leie og inflasjon. Leieavtalene for eiendommen gir forutsigbare inntekter i avtaleperioden, og selskapet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler. Majoriteten av leiekontraktene blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Arealledigheten for selskapets eiendommer var lav ved utgangen av året.

Finansiering- og likviditetsrisiko

Selskapets finansiering og likviditet er hensiktsmessig ivaretatt av konsernets overordnede ordninger.

Kredittrisiko

Risikoen for at motparter ikke oppfyller sine forpliktelser med vesentlige beløp anses lav. Det har historisk vært lite tap på krav. Leietakere har generelt stillet standard leiegarantier for forpliktelser. Fordelingen av langsiktige og kortsiktige leiekontrakter vurderes tilfredsstillende.

Forsikring for ledelse og styret

Konsernet Norwegian Property ASA har tegnet en forsikring for ledelse og styret i alle konsernselskaper for deres eventuelle ansvar overfor selskapet og tredjeparter. Forsikringssummen utgjør 100 millioner kroner per skade og totalt i løpet av året.



Kaibygning 1 AS

Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til disponering av årets resultat

Styret bekrefter at årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling. Årsresultatet foreslås disponert i samsvar med det som er foreslått i årsregnskapet.

Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

Selskapets egenkapital utgjør kr 847 638 708.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i tilknytning til eiendommen. Selskapets styre består av to menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling i selskapet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har begrenset påvirkning på det ytre miljøet.

Oslo, 22.03.2024

Haavard Rønning (styrets leder)

Odd Bjørge Aarvold



Kaibygning 1 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
Leieinntekter		<u>135 804 159</u>	<u>125 482 909</u>
Sum driftsinntekt		<u>135 804 159</u>	<u>125 482 909</u>
Avskrivning	1	44 914 986	44 206 182
Annen driftskostnad	2	<u>23 406 480</u>	<u>21 721 686</u>
Sum driftskostnad		<u>68 321 465</u>	<u>65 927 868</u>
Driftsresultat		<u>67 482 693</u>	<u>59 555 041</u>
Annen renteinntekt		-4 256	16 025
Annen finansinntekt		-35	105
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-12 154 241	-11 523 145
Annen finanskostnad		-9	-883
Resultat av finansposter		<u>-12 158 541</u>	<u>-11 507 897</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>55 324 153</u>	<u>48 047 144</u>
Skattekostnad på resultat	3	12 171 313	10 570 372
Årsresultat		<u>43 152 840</u>	<u>37 476 772</u>
Disponering av årsresultatet			
Avgitt konsernbidrag	4	47 291 776	49 499 591
Tilleggsutbytte	4	80 000 000	214 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	4	<u>-84 138 936</u>	<u>-226 022 819</u>
Sum disponert		<u>43 152 840</u>	<u>37 476 772</u>



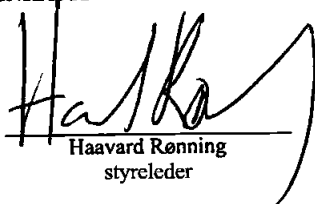
Kaibygning 1 AS BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	32 064 297	30 896 904
Sum immaterielle eiendeler		<u>32 064 297</u>	<u>30 896 904</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, inventar og utstyr	1, 5	1 078 461 806	1 103 393 221
Sum varige driftsmidler		<u>1 078 461 806</u>	<u>1 103 393 221</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 110 526 103</u>	<u>1 134 290 125</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	710 837
Andre kortsiktige fordringer		2 801 897	149 697
Sum fordringer		<u>2 801 897</u>	<u>860 534</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 801 897</u>	<u>860 534</u>
SUM EIENDELER		<u>1 113 328 000</u>	<u>1 135 150 659</u>

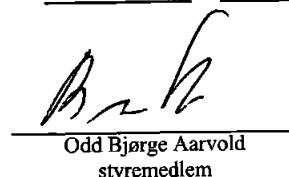


Kaibygning 1 AS
BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	101 000	101 000
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	4	35 000 000	0
Overkurs	4	812 537 708	883 995 565
Sum innskutt egenkapital		847 638 708	884 096 565
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	12 681 080
Sum opptjent egenkapital		0	12 681 080
Sum egenkapital		847 638 708	896 777 644
GJELD			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		973 272	160 295
Skyldige offentlige avgifter		0	55 294
Gjeld til selskap i samme konsern	7	259 954 111	238 057 426
Annen kortsiktig gjeld		4 761 909	100 000
Sum kortsiktig gjeld		265 689 291	238 373 014
Sum gjeld		265 689 291	238 373 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 113 328 000	1 135 150 659


Haavard Rønning
styreleder

Oslo, 22.03.2024


Odd Bjørge Aarvold
styremedlem



Kaibygning 1 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		55 324 153	48 047 144
Ordinære avskrivninger	1	44 914 986	44 206 182
Endring i leverandørgjeld		812 977	160 295
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 665 249 -	3 486 441
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		103 717 365	88 927 180
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto inn- og utbetalinger ved kjøp/salg av varige driftsmidler	1 -	19 983 571 -	9 827 427
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		- 19 983 571 -	9 827 427
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring innestående konsernkontoordning	2	10 765 797 -	37 166 643
Utbetalinger av utbytte	-	80 000 000 -	214 000 000
Innbetaling av kapitalinnskudd		35 000 000	218 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	2 -	49 499 591 -	45 933 110
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		- 83 733 794 -	79 099 753
Netto kontantstrømmer for perioden			
Kontanter og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		-	-
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		-	-

-

-



Kaibygning 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Leieinntekter

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Kaibygning 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomter	Bygg	Leietaker-tilpasning	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	258 155 440	1 786 144 441	23 070 946	3 128 566	2 070 499 392
Tilgang	0	8 799 353	2 257 914	18 978 162	30 035 429
Avgang	0	0	-1 102 898	-8 948 961	-10 051 859
Anskaffelseskost 31.12.2023	258 155 440	1 794 943 794	24 225 962	13 157 767	2 090 482 962
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	5 524 248	948 327 103	13 254 829	0	967 106 180
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	5 524 248	990 574 062	15 922 857	0	1 012 021 167
Akkumulerte nedskrivning per 31.12.	0	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2023	252 631 192	804 369 732	8 303 105	13 157 767	1 078 461 806
Årets avskrivninger	0	42 246 958	2 668 028	0	44 914 986
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Bygget avskrives over 50 år, leietakertilpasninger over 7 år, og anlegg under utførelse avskrives fra tidspunktet det tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik ordning er derfor ikke opprettet.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre og det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til ledende personer

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2023	2022
Lovpålagt revisjon	26 622	28 003
Sum godtgjørelse til revisor	26 622	28 003



Kaibygning 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	13 338 706	10 889 910
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 167 392	-319 539
Årets totale skattekostnad	12 171 313	10 570 372

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	55 324 153	48 047 144
Endring midlertidige forskjeller	5 306 329	1 452 448
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	60 630 482	49 499 591
Netto mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-60 630 482	-49 499 591
Skattepliktig inntekt	0	0

Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	13 338 706	10 889 910
Skatt på mottatt konsernbidrag	-13 338 706	-10 889 910
Årets betalbare skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:		
Bygg og anlegg	-139 268 913	-132 343 113
Saldo på gevinst- og tapskonto	-6 477 890	-8 097 362
Avsetning tap på kundefordringer	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-145 746 803	-140 440 475
Utsatt skatt/skattefordel	-32 064 297	-30 896 904

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	101 000	883 995 565	0	12 681 080	896 777 644
Årets resultat				43 152 840	43 152 840
Avgitt/mottatt konsernbidrag				-47 291 776	-47 291 776
Tilleggsutbytte				-80 000 000	-80 000 000
Ikke-registrert kapitalforhøyelse			35 000 000		35 000 000
Udekket tap		-71 457 856		71 457 856	0
Egenkapital 31.12.2023	101 000	812 537 708	35 000 000	0	847 638 708

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Bryggegata 3, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Kaibygning 1 AS fås utlevert.



Kaibygning 1 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	2023	2022
Tomter og bygninger	1 078 461 806	1 103 393 221
Sum	1 078 461 806	1 103 393 221

Eiendommen er pantsatt for kr 3 000 000 000 som sikkerhet for gjeld i konsernet

Note 6 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr. 101 000 består av 1 000 aksjer á kr. 101

Selskapets aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel
Aker Brygge AS	1 000	100 %

Note 7 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Gjeld til selskap i samme konsern:	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	60 630 482	49 499 594
Skyldig beløp i konsernkontoordningen	199 323 629	188 557 832
Sum gjeld på selskap i samme konsern	259 954 111	238 057 426

Selskapets bankkonto inngår i Norwegian Property ASA sitt konsernkontosystem. Innestående på bank er derfor klassifisert som kortsiktig fordring mot konsernselskap, utestående er klassifisert som kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Av innestående på bank er kr. 0 bundne midler.