



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 893 400 222
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A9 PALEKAIA AS
Forretningsadresse: Stenersgata 2A
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 477 847	10 164 192
Leieinntekt		122 200 853	117 823 614
Annen driftsinntekt		43 250	53 461
Sum inntekter		135 721 950	128 041 267
Kostnader			
Varekostnad		694 713	489 296
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 397 266	25 223 803
Annen driftskostnad	2	23 845 135	19 965 824
Sum kostnader		49 937 114	45 678 924
Driftsresultat		85 784 836	82 362 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 074 038	164 150
Annen finansinntekt			34
Sum finansinntekter		2 074 038	164 185
Annen rentekostnad		44 754 286	34 447 336
Annen finanskostnad		2 008	2 371
Sum finanskostnader		44 756 294	34 449 707
Netto finans		-42 682 257	-34 285 522
Ordinært resultat før skattekostnad		43 102 580	48 076 821
Skattekostnad på ordinært resultat	3	9 482 568	10 504 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 620 012	37 572 272
Årsresultat		33 620 012	37 572 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 620 012	37 572 272
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	33 620 012	37 572 272



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		33 620 012	37 572 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	345 208 668	359 898 212
Bygninger	1	840 052 714	848 293 536
Anlegg under utførelse	1	1 398 031	757 611
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 084 990	4 834 510
Sum varige driftsmidler		1 436 934 370	1 459 973 835
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 625 000	3 375 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 625 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 439 559 370	1 463 348 835
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 969 951	27 866 656
Andre fordringer		1 442 523	875 441
Sum fordringer		28 412 474	28 742 096
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		132 921 266	100 630 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 921 266	100 630 379
Sum omløpsmidler		161 333 740	129 372 476
SUM EIENDELER		1 600 893 110	1 592 721 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 800 000	1 800 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	1 800 000
Sum egenkapital		1 800 000	1 800 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3,6	34 016 715	24 534 147
Sum avsetninger for forpliktelser		34 016 715	24 534 147
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 500 000 000	1 500 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000 000	1 500 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 534 016 715	1 524 534 147
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 925 638	1 524 750
Skyldig offentlige avgifter		4 232 145	3 786 738
Utbytte		33 620 012	37 572 272
Forskudd fra kunder		22 174 849	21 578 862
Påløpt gjeldsrenter		3 123 750	1 388 334
Annen kortsiktig gjeld			536 207
Sum kortsiktig gjeld		65 076 395	66 387 163
Sum gjeld		1 599 093 110	1 590 921 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 893 110	1 592 721 310



**Årsregnskap 2022
for
A9 Palekaia AS**

Foretaksnr. 893400222

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

A9 Palekaia AS er engasjert i forvaltning av fast eiendom. Selskapets virksomhet er rettet mot det norske markedet og hovedkontoret er i Oslo.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 for A9 Palekaia AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat.

Selskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde kr. 135 721 950, sammenlignet med kr. 128 041 267 i 2021.

Selskapets resultat før skatt i 2022 utgjorde kr. 43 102 580, mot kr. 48 076 821 i 2021. Resultatnedgangen skyldes hovedsakelig økte finanskostnader.

Kontantstrøm tilført fra årets virksomhet utgjorde i 2022 kr. 72 221 380, mot kr. 74 212 895 i 2021, og selskapets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 2 357 801 i 2022, mot kr. 5 749 477 i 2021.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2022 utgjorde selskapets bokførte egenkapital kr. 1 800 000, det vil si en egenkapitalandel på 0,11 %.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko dreier seg primært om resultateffekten ved renteendringer, og for å redusere denne legger selskapet vekt på å ha en balansert renteprofil.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning for å minimere kredittrisikoen i selskapet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen for selskapet er knyttet til refinansiering av gjeld, og reduseres ved at ulike finansieringskilder anvendes, samt at selskapets likviditetsreserve innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til refinansieringsbehovet.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde i løpet av året ingen ansatte.

Likestilling

Virksomheten tilstreber likestilling mellom kjønnene slik at kvinner og menn gis like muligheter til arbeid og faglig utvikling. Det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinner.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2022

miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Styret anser at selskapets virksomhet ikke forurensar det ytre miljø av noen betydning.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,50 % til 2,75 %. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes det at selskapet vil kunne ha en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.

Oslo, 14.03.2023

I styret for A9 Palekaia AS

Rolf Wilhelm Markussen
Styreleder

Kjell Døvle Kalland
Nestleder

Annette Hofgaard
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Kjell Otto Larssen
Styremedlem

Ole Thomas Berge
Styremedlem

Liz-Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 477 847	10 164 192
Leieinntekt		122 200 853	117 823 614
Annen driftsinntekt		43 250	53 461
Sum driftsinntekter		135 721 950	128 041 267
Driftskostnader			
Varekostnad		694 713	489 296
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 397 266	25 223 803
Annen driftskostnad	2	23 845 135	19 965 824
Sum driftskostnader		49 937 114	45 678 924
DRIFTSRESULTAT		85 784 836	82 362 343
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 074 038	164 150
Annen finansinntekt		0	34
Sum finansinntekter		2 074 038	164 185
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		44 754 286	34 447 336
Annen finanskostnad		2 008	2 371
Sum finanskostnader		44 756 294	34 449 707
NETTO FINANSPOSTER		(42 682 257)	(34 285 522)
ORD. RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		43 102 580	48 076 821
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	9 482 568	10 504 549
ÅRSRESULTAT		33 620 012	37 572 272
OVERFØRINGER			
Utbytte	4	33 620 012	37 572 272
Overført til/fra annen egenkapital	4	(0)	(0)
SUM OVERFØRINGER		33 620 012	37 572 272

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	345 208 668	359 898 212
Bygninger	1	840 052 714	848 293 536
Anlegg under utførelse	1	1 398 031	757 611
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 084 990	4 834 510
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 625 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 439 559 370	1 463 348 835
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 969 951	27 866 656
Andre fordringer		1 442 523	875 441
Bankinnskudd, kontanter o.l.		132 921 266	100 630 379
Sum omløpsmidler		161 333 740	129 372 476
SUM EIENDELER		1 600 893 110	1 592 721 310

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 800 000	1 800 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	1 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 800 000	1 800 000
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3,6	34 016 715	24 534 147
Sum avsetning for forpliktelser		34 016 715	24 534 147
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 500 000 000	1 500 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000 000	1 500 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 925 638	1 524 750
Skyldig offentlige avgifter		4 232 145	3 786 738
Utbytte		33 620 012	37 572 272
Forskudd fra kunder		22 174 849	21 578 862
Påløpt gjeldsrenter		3 123 750	1 388 334
Annen kortsiktig gjeld		0	536 207
Sum kortsiktig gjeld		65 076 395	66 387 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 893 110	1 592 721 310

Oslo, 14.03.2023

I styret for A9 Palekaia AS

Rolf Wilhelm Markussen
StyrelederKjell Døvle Kalland
NestlederAnnette Hofgaard
StyremedlemArne Blikstad Sperre
StyremedlemKjell Otto Larssen
StyremedlemOle Thomas Berge
StyremedlemLiz-Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

- Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.
- Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.
- Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
- Årsregnskapet for 2022 for A9 Palekaia AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetning er til stede.
- Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tekniske installasjoner	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Løsøre	Sum
Beløp i hele tusen						
Anskaffelseskost pr. 1/1	396 285	876 703	758	246 190	7 076	1 527 011
+ Tilgang	1 188	529	640	0	0	2 358
Anskaffelseskost pr. 31/12	397 473	877 232	1 398	246 190	7 076	1 529 369
Akk. av/nedskr. pr 1/1	36 387	28 409	0	0	2 242	67 037
+ Ordinære avskrivninger	15 878	8 770	0	0	750	25 397
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	52 264	37 179	0	0	2 991	92 435
Balansført verdi pr 31/12	345 209	840 053	1 398	246 190	4 085	1 436 934
Antall år det avskrives over	25	100			5 og 10 år	

Valgt lineær avskrivningsplan

Leiekostnader fast eiendom	0
Øvrige leiekostnader	29 625

Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

Antall årsverk i 2022 var 0.

Det er ikke ytet godtgjørelser til styrets medlemmer eller daglig leder. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder.

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet og styremedlemmer utgjør kr. 0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 41 373. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 0.



A9 Palekaia AS

Noter 2022**Note 3 - Skattekostnader, betalbar skatt, utsatt skatt og utsatt skattefordel**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar selskapsskatt	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel i balansen	9 482 568
Samlede skattekostnader	9 482 568

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	9 482 568
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	9 482 568
Avvik	0

Avviket forklares med:

Sum forklarte avvik	0
----------------------------	----------

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	43 102 580
Endring midlertidige forskjeller	-18 224 602
Fremførbart underskudd	-24 877 978
Grunnlag betalbar skatt	0
Skatt - 22% av grunnlag	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 800 000	0	1 800 000
Årets endring i egenkapital:			
+/- Årets resultat		33 620 012	33 620 012
-Avsatt utbytte		-33 620 012	-33 620 012
Egenkapital pr 31.12.2022	1 800 000	0	1 800 000



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr. 1 800 000 fordelt på 200 000 aksjer, hver pålydende kr. 9.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.2022 var:	Antall aksjer	Eierandel
Thongård AS	100 000	50,00 %
HAV Eiendom AS	100 000	50,00 %

Note 6 - Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

	2022	2021
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	189 949 861	172 713 084
Omløpsmidler	-525 367	-1 001 631
Fremførbart underskudd	-34 803 059	-60 192 599
Sum forskjeller som utlignes	154 621 435	111 518 854
Forskjeller som ikke utlignes:		
Sum forskjeller som ikke utlignes	0	0
Regnskapsført utsatt skatt	34 016 715	24 534 147

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2022	2021:
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000 000	1 500 000 000
Øvrig gjeld	0	0
Pantstillelser og garantier mv		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
- Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000 000	1 500 000 000
Balanseført verdi i de pantsatte verdier:		
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 398 807 708	1 421 397 153

Noter for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.



**Årsregnskap 2022
for
A9 Palekaia AS**

Foretaksnr. 893400222

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

A9 Palekaia AS er engasjert i forvaltning av fast eiendom. Selskapets virksomhet er rettet mot det norske markedet og hovedkontoret er i Oslo.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 for A9 Palekaia AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat.

Selskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde kr. 135 721 950, sammenlignet med kr. 128 041 267 i 2021.

Selskapets resultat før skatt i 2022 utgjorde kr. 43 102 580, mot kr 48 076 821 i 2021. Resultatnedgangen skyldes hovedsakelig økte finanskostnader.

Kontantstrøm tilført fra årets virksomhet utgjorde i 2022 kr. 72 221 380, mot kr. 74 212 895 i 2021, og selskapets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 2 357 801 i 2022, mot kr. 5 749 477 i 2021.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2022 utgjorde selskapets bokførte egenkapital kr 1 800 000, det vil si en egenkapitalandel på 0,11 %.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko dreier seg primært om resultateffekten ved rentendringer, og for å redusere denne legger selskapet vekt på å ha en balansert renteprofil.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning for å minimere kreditrisikoen i selskapet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen for selskapet er knyttet til refinansiering av gjeld, og reduseres ved at ulike finansieringskilder anvendes, samt at selskapets likviditetsreserve innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til refinansieringsbehovet.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde i løpet av året ingen ansatte.

Likestilling

Virksomheten tilstreber likestilling mellom kjønnene slik at kvinner og menn gis like muligheter til arbeid og faglig utvikling. Det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinner.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2022

eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Styret anser at selskapets virksomhet ikke forurensrer det ytre miljø av noen betydning.

Fremtidsutsikter


Ved avleggelsen av regnskapet er norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,50 % til 2,75 %. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

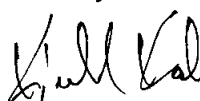
På tross av økt usikkerhet forventes det at selskapet vil kunne ha en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.


Oslo, 14.03.2023


I styret for A9 Palekaia AS



Rolf Wilhelm Markussen
Styreleder


Arne Blikstad Sperre
Styremedlem


Kjell Døvle Kalland
Nestleder


Kjell Otto Larssen
Styremedlem


Annette Hofgaard
Styremedlem


Ole Thomas Berge
Styremedlem


Liz-Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 477 847	10 164 192
Leieinntekt		122 200 853	117 823 614
Annen driftsinntekt		43 250	53 461
Sum driftsinntekter		135 721 950	128 041 267
Driftskostnader			
Varekostnad		694 713	489 296
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 397 266	25 223 803
Annen driftskostnad	2	23 845 135	19 965 824
Sum driftskostnader		49 937 114	45 678 924
DRIFTSRESULTAT		85 784 836	82 362 343
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 074 038	164 150
Annen finansinntekt		0	34
Sum finansinntekter		2 074 038	164 185
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		44 754 286	34 447 336
Annen finanskostnad		2 008	2 371
Sum finanskostnader		44 756 294	34 449 707
NETTO FINANSPOSTER		(42 682 257)	(34 285 522)
ORD. RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		43 102 580	48 076 821
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	9 482 568	10 504 549
ARSRESULTAT		33 620 012	37 572 272
OVERFØRINGER			
Utbytte	4	33 620 012	37 572 272
Overført til/fra annen egenkapital	4	(0)	(0)
SUM OVERFØRINGER		33 620 012	37 572 272

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	345 208 668	359 898 212
Bygninger	1	840 052 714	848 293 536
Anlegg under utførelse	1	1 398 031	757 611
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 084 990	4 834 510
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 625 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 439 559 370	1 463 348 835
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 969 951	27 866 656
Andre fordringer		1 442 523	875 441
Bankinnskudd, kontanter o.l.		132 921 266	100 630 379
Sum omløpsmidler		161 333 740	129 372 476
SUM EIENDELER		1 600 893 110	1 592 721 310




A9 Palekaia AS

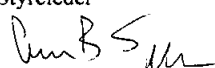
Balanse pr. 31.12.2022

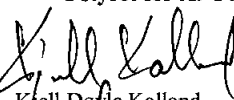
	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 800 000	1 800 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	1 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 800 000	1 800 000
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3,6	34 016 715	24 534 147
Sum avsetning for forpliktelser		34 016 715	24 534 147
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 500 000 000	1 500 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000 000	1 500 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 925 638	1 524 750
Skyldig offentlige avgifter		4 232 145	3 786 738
Utbytte		33 620 012	37 572 272
Forskudd fra kunder		22 174 849	21 578 862
Påløpt gjeldsrenter		3 123 750	1 388 334
Annen kortsiktig gjeld		0	536 207
Sum kortsiktig gjeld		65 076 395	66 387 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 893 110	1 592 721 310

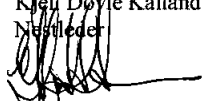
Oslo, 14.03.2023


I styret for A9 Palekaia AS

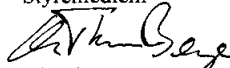

Rolf Wilhelm Markussen
Styreleder

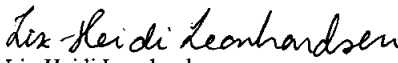

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem


Kjell Døyle Kalland
Styreleder


Kjell Otto Larssen
Styremedlem


Annette Hofgaard
Styremedlem


Ole Thomas Berge
Styremedlem


Liz-Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Kontantstrømpstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		43 102 580	48 076 821
- Periodens betalte skatt		0	0
+ Ordinære avskrivninger		25 397 266	25 223 803
+/- Valutagevinst/-tap		420	-34
- Periodiserte låneomkostninger		750 000	0
+/- Endring i kundefordringer		896 705	553 536
+/- Endring i leverandørgjeld		400 888	724 373
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 673 522	-365 638
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		72 221 380	74 212 860
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 357 801	-5 749 477
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 357 801	-5 749 477
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger av utbytte		-37 572 272	-31 943 461
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-37 572 272	-31 943 461
= Netto endring i kontanter mv		32 291 307	36 519 923
= Beholdning av kontanter 01.01		100 630 379	64 110 423
+/- Valutagevinst/-tap bankinnskudd		-420	34
= Beholdning av kontanter 31.12		132 921 266	100 630 380
Kontantbeholdning mv fremkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd 31.12		132 921 266	100 630 379
= Beholdning av kontanter 31.12		132 921 266	100 630 379

Kontantstrømpstilling for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893 400 222



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

- Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.
- Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.
- Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
- Årsregnskapet for 2022 for A9 Palekaia AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetning er til stede.
- Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tekniske installasjoner	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Løsøre	Sum
Beløp i hele tusen						
Anskaffelseskost pr. 1/1	396 285	876 703	758	246 190	7 076	1 527 011
+ Tilgang	1 188	529	640	0	0	2 358
Anskaffelseskost pr. 31/12	397 473	877 232	1 398	246 190	7 076	1 529 369
Akk. av/nedskr. pr 1/1	36 387	28 409	0	0	2 242	67 037
+ Ordinære avskrivninger	15 878	8 770	0	0	750	25 397
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	52 264	37 179	0	0	2 991	92 435
Balansført verdi pr 31/12	345 209	840 053	1 398	246 190	4 085	1 436 934
Antall år det avskrives over	25	100			5 og 10 år	

Valgt lineær avskrivningsplan

Leiekostnader fast eiendom	0
Øvrige leiekostnader	29 625

Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

Antall årsverk i 2022 var 0.

Det er ikke ytet godtgjørelser til styrets medlemmer eller daglig leder. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder.

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet og styremedlemmer utgjør kr. 0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 41 373. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 0.



A9 Palekaia AS

Noter 2022**Note 3 - Skattekostnader, betalbar skatt, utsatt skatt og utsatt skattefordel**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar selskapsskatt	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel i balansen	9 482 568
Samlede skattekostnader	9 482 568

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	9 482 568
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	9 482 568
Avvik	0

Avviket forklares med:

Sum forklarte avvik	0
----------------------------	----------

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	43 102 580
Endring midlertidige forskjeller	-18 224 602
Fremførbart underskudd	-24 877 978
Grunnlag betalbar skatt	0
Skatt - 22% av grunnlag	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 800 000	0	1 800 000
Årets endring i egenkapital:			
+/- Årets resultat		33 620 012	33 620 012
-Avsatt utbytte		-33 620 012	-33 620 012
Egenkapital pr 31.12.2022	1 800 000	0	1 800 000



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr. 1 800 000 fordelt på 200 000 aksjer, hver pålydende kr. 9.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.2022 var:	Antall aksjer	Eierandel
Thongård AS	100 000	50,00 %
HAV Eiendom AS	100 000	50,00 %

Note 6 - Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

	2022	2021
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	189 949 861	172 713 084
Omløpsmidler	-525 367	-1 001 631
Fremførbart underskudd	-34 803 059	-60 192 599
Sum forskjeller som utlignes	154 621 435	111 518 854
Forskjeller som ikke utlignes:		
Sum forskjeller som ikke utlignes	0	0
Regnskapsført utsatt skatt	34 016 715	24 534 147

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2022	2021:
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000 000	1 500 000 000
Øvrig gjeld	0	0
Pantstillelser og garantier mv		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
- Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000 000	1 500 000 000
Balanseført verdi i de pantsatte verdier:		
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 398 807 708	1 421 397 153

Noter for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Noter 2022

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i A9 Palekaia AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til A9 Palekaia AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



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

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BUGE-EDXXC-IFWOP-G7G4F-G1A5H-JJ3E



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."

Erik Helge Lie

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-25 08:33:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BUGEEDXXC-IFWOP-G7G4F-G1A5H-JJ3E

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>