



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 164 192	11 049 479
Leieinntekt		117 823 614	115 574 785
Annen driftsinntekt		53 461	58 469
Sum inntekter		128 041 267	126 682 733
Kostnader			
Varekostnad		489 296	389 830
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 223 803	25 063 670
Annen driftskostnad	2	19 965 824	21 373 968
Sum kostnader		45 678 924	46 827 468
Driftsresultat		82 362 343	79 855 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		164 150	528 922
Annen finansinntekt		34	
Sum finansinntekter		164 185	528 922
Annen rentekostnad		34 447 336	39 334 793
Annen finanskostnad		2 371	3 479
Sum finanskostnader		34 449 707	39 338 272
Netto finans		-34 285 522	-38 809 350
Ordinært resultat før skattekostnad		48 076 821	41 045 914
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 504 549	9 102 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 572 272	31 943 461
Årsresultat		37 572 272	31 943 461
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 572 272	31 943 461
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	37 572 272	31 943 461



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		37 572 272	31 943 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	359 898 212	373 402 641
Bygninger	1	848 293 536	853 027 902
Anlegg under utførelse	1	757 611	1 539 612
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 834 510	5 288 040
Sum varige driftsmidler		1 459 973 835	1 479 448 161
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 375 000	3 375 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 375 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 463 348 835	1 482 823 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 866 656	28 420 192
Andre fordringer		875 441	316 024
Sum fordringer		28 742 096	28 736 216
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 630 379	64 110 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 630 379	64 110 423
Sum omløpsmidler		129 372 476	92 846 638
SUM EIENDELER		1 592 721 310	1 575 669 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	24 534 147	14 029 598
Sum avsetninger for forpliktelser		24 534 147	14 029 598
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		1 524 534 147	1 514 029 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 524 750	781 915
Skyldig offentlige avgifter		3 786 738	4 372 736
Utbytte		37 572 272	31 943 461
Kortsiktig konserngjeld	8		18 462
Forskudd fra kunder		21 578 862	20 801 147
Påløpt gjeldsrenter		1 388 334	1 097 917
Annen kortsiktig gjeld		536 207	824 562
Sum kortsiktig gjeld		66 387 163	59 840 200
Sum gjeld		1 590 921 310	1 573 869 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 592 721 310	1 575 669 798



**Årsregnskap 2021
for
A9 Palekaia AS**

Foretaksnr. 893400222

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2021

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 2021 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 2021 utgjorde kr. 128 041 267, sammenlignet med kr. 126 682 733 i 2020.

Selskapets resultat før skatt i 2021 utgjorde kr. 48 076 821, mot kr 41 045 914 i 2020. Resultatøkningen skyldes hovedsakelig reduserte finanskostnader.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2021 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 miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2021

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



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2021

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er forholdene i norsk økonomi og næringsliv i ferd med å normaliseres, og den gradvise gjenåpningen av samfunnet har siden sommeren medført en markant oppgang i norsk økonomi. Samtidig har den siste smittebølgen og utbruddet av koronavirusvarianten omikron medført nye tiltak og restriksjoner. Selskapets leietakere er ved avleggelsen av regnskapet i mindre grad påvirket av smittevernstiltak sammenlignet med tilsvarende periode året før.

Koronavirusvarianten omikron skaper usikkerhet knyttet til fremtidsutsiktene, men det forventes at den kun vil ha en begrenset og midlertidig negativ effekt på økonomien. Utviklingen fremover vil blant annet avhenge av vaksineeffekt og varigheten av smittevernstiltakene. Myndighetstiltak for å begrense økonomiske ringvirkninger av krisen vil også være av stor betydning for utviklingen fremover.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedsituasjon.

Oslo, 18.05.2022

I styret for A9 Palekaia AS

Rolf Wilhelm Markussen
Styreleder

Kjell Døvle Kalland
Nestleder

Annette Hofgaard
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Kjell Otto Larssen
Styremedlem

Ole Thomas Berge
Styremedlem

Liz-Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		10 164 192	11 049 479
Leieinntekt		117 823 614	115 574 785
Annen driftsinntekt		53 461	58 469
Sum driftsinntekter		128 041 267	126 682 733
Driftskostnader			
Varekostnad		489 296	389 830
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 223 803	25 063 670
Annen driftskostnad	2	19 965 824	21 373 968
Sum driftskostnader		45 678 924	46 827 468
DRIFTSRESULTAT		82 362 343	79 855 265
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		164 150	528 922
Annen finansinntekt		34	0
Sum finansinntekter		164 185	528 922
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		34 447 336	39 334 793
Annen finanskostnad		2 371	3 479
Sum finanskostnader		34 449 707	39 338 272
NETTO FINANSPOSTER		(34 285 522)	(38 809 350)
ORD. RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		48 076 821	41 045 914
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 504 549	9 102 453
ÅRSRESULTAT		37 572 272	31 943 461
OVERFØRINGER			
Utbytte	4	37 572 272	31 943 461
Overført til/fra annen egenkapital	4	(0)	0
SUM OVERFØRINGER		37 572 272	31 943 461



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	359 898 212	373 402 641
Bygninger	1	848 293 536	853 027 902
Anlegg under utførelse	1	757 611	1 539 612
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 834 510	5 288 040
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 375 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 463 348 835	1 482 823 161
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 866 656	28 420 192
Andre fordringer		875 441	316 024
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 630 379	64 110 423
Sum omløpsmidler		129 372 476	92 846 638
SUM EIENDELER		1 592 721 310	1 575 669 799

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
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	24 534 147	14 029 598
Sum avsetning for forpliktelser		24 534 147	14 029 598
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		1 524 750	781 915
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	8	0	18 463
Skyldig offentlige avgifter		3 786 738	4 372 736
Utbytte		37 572 272	31 943 461
Forskudd fra kunder		21 578 862	20 801 147
Påløpt gjeldsrenter		1 388 334	1 097 917
Annen kortsiktig gjeld		536 207	824 562
Sum kortsiktig gjeld		66 387 163	59 840 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 592 721 310	1 575 669 799

Oslo, 18.05.2022

I styret for A9 Palekaia AS

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



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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 2021 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 2021

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tekniske installasjoner	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Løsøre	Sum
Beløp i hele tusen						
Anskaffelseskost pr. 1/1	394 020	872 707	1 540	246 190	6 805	1 521 262
+ Tilgang	2 265	3 996	(782)	0	271	5 749
Anskaffelseskost pr. 31/12	396 285	876 703	758	246 190	7 076	1 527 011
Akk. av/nedskr. pr 1/1	20 617	19 679	0	0	1 517	41 814
+ Ordinære avskrivninger	15 769	8 730	0	0	725	25 224
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	36 387	28 409	0	0	2 242	67 037
Balansført verdi pr 31/12	359 898	848 294	758	246 190	4 835	1 459 974
Antall år det avskrives over	25	100			5 og 10 år	

Valgt lineær avskrivningsplan

Leiekostnader fast eiendom	0
Øvrige leiekostnader	38 647

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

Antall årsverk i 2021 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. 37 618. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 3 224.



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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.

Sats for utsatt skatt/utsatt skattefordel er uendret på 22% fra 2020 til 2021

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar selskapsskatt	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel i balansen	10 504 549
Samlede skattekostnader	10 504 549

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	10 504 549
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	10 576 901
Avvik	-72 352

Avviket forklares med:

Skatt på endring midlertidig forskjell som ikke inngår i utsatt skatt	-72 352
Sum forklarte avvik	-72 352

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	48 076 821
Endring midlertidige forskjeller	-20 181 170
Fremførbart underskudd	-27 895 651
Grunnlag betalbar skatt	0
Skatt - 22% av grunnlag	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 800 000	0	1 800 000
Årets endring i egenkapital:			
+/- Årets resultat		37 572 272	37 572 272
-Avsatt utbytte		-37 572 272	-37 572 272
Egenkapital pr 31.12.2021	1 800 000	0	1 800 000



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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 31.12.2021 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.

	2021	2020
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	172 713 084	152 195 256
Omløpsmidler	-1 001 631	-377 473
Fremførbart underskudd	-60 192 599	-88 046 880
Sum forskjeller som utlignes	111 518 854	63 770 903
Forskjeller som ikke utlignes:		
Sum forskjeller som ikke utlignes	0	0
Regnskapsført utsatt skatt	24 534 147	14 029 598

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2021	2020:
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	1 421 397 153	1 439 295 028

Det skjedde en refinansiering av lån i 2019. Byggelånsrammen i Handelsbanken ble erstattet med et pantelån i samme bank.



A9 Palekaia AS

Noter 2021

Note 8 - Fordringer på og gjeld til andre selskaper i samme konsern

	2021	2020
Leverandørgjeld til tilknyttede selskaper	0	18 463

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

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



**Årsregnskap 2021
for
A9 Palekaia AS**

Foretaksnr. 893400222

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter
Revisors beretning



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2021

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 2021 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 2021 utgjorde kr. 128 041 267, sammenlignet med kr. 126 682 733 i 2020.

Selskapets resultat før skatt i 2021 utgjorde kr. 48 076 821, mot kr 41 045 914 i 2020. Resultatøkningen skyldes hovedsakelig reduserte finanskostnader.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2021 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 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 eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

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



A9 Palekaia AS

Årsberetning 2021

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er forholdene i norsk økonomi og næringsliv i ferd med å normaliseres, og den gradvise gjenåpningen av samfunnet har siden sommeren medført en markant oppgang i norsk økonomi. Samtidig har den siste smittebølgen og utbruddet av koronavirusvarianten omikron medført nye tiltak og restriksjoner. Selskapets leietakere er ved avleggelsen av regnskapet i mindre grad påvirket av smittevernstiltak sammenlignet med tilsvarende periode året før.

Koronavirusvarianten omikron skaper usikkerhet knyttet til fremtidsutsiktene, men det forventes at den kun vil ha en begrenset og midlertidig negativ effekt på økonomien. Utviklingen fremover vil blant annet avhenge av vaksineeffekt og varigheten av smittevernstiltakene. Myndighetstiltak for å begrense økonomiske ringvirkninger av krisen vil også være av stor betydning for utviklingen fremover.

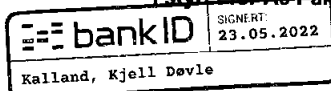
Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedsituasjon.

Oslo, 02.05.2022

I styret for A9 Palekaia AS



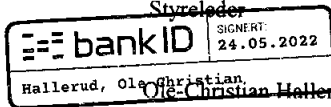
Rolf Wilhelm Markussen
Styreleder



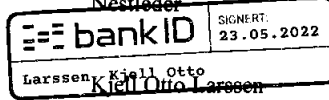
Kjell Døvre Kalland
Nestleder



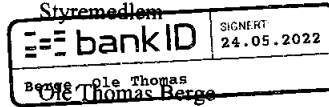
Annette Hofgaard
Styremedlem



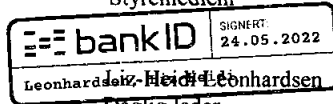
Ole Christian Hallerud
Styremedlem



Kjell Otto Larssen
Styremedlem



Ole Thomas Berge
Styremedlem



Heidi Leonhardsen
Daglig leder



A9 Palekaia AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		10 164 192	11 049 479
Leieinntekt		117 823 614	115 574 785
Annen driftsinntekt		53 461	58 469
Sum driftsinntekter		128 041 267	126 682 733
Driftskostnader			
Varekostnad		489 296	389 830
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	1	25 223 803	25 063 670
Annen driftskostnad	2	19 965 824	21 373 968
Sum driftskostnader		45 678 924	46 827 468
DRIFTSRESULTAT		82 362 343	79 855 265
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		164 150	528 922
Annen finansinntekt		34	0
Sum finansinntekter		164 185	528 922
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		34 447 336	39 334 793
Annen finanskostnad		2 371	3 479
Sum finanskostnader		34 449 707	39 338 272
NETTO FINANSPOSTER		(34 285 522)	(38 809 350)
ORD. RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		48 076 821	41 045 914
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 504 549	9 102 453
ARSRESULTAT		37 572 272	31 943 461
OVERFØRINGER			
Utbytte	4	37 572 272	31 943 461
Overført til/fra annen egenkapital	4	(0)	0
SUM OVERFØRINGER		37 572 272	31 943 461

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tekniske installasjoner	1	359 898 212	373 402 641
Bygninger	1	848 293 536	853 027 902
Anlegg under utførelse	1	757 611	1 539 612
Tomter	1	246 189 966	246 189 966
Løsøre	1	4 834 510	5 288 040
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 375 000	3 375 000
Sum anleggsmidler		1 463 348 835	1 482 823 161
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 866 656	28 420 192
Andre fordringer		875 441	316 024
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 630 379	64 110 423
Sum omløpsmidler		129 372 476	92 846 638
SUM EIENDELER		1 592 721 310	1 575 669 799



A9 Palekaia AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
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	24 534 147	14 029 598
Sum avsetning for forpliktelser		24 534 147	14 029 598
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		1 524 750	781 915
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	8	0	18 463
Skyldig offentlige avgifter		3 786 738	4 372 736
Utbytte		37 572 272	31 943 461
Forskudd fra kunder		21 578 862	20 801 147
Påløpt gjeldsrenter		1 388 334	1 097 917
Annen kortsiktig gjeld		536 207	824 562
Sum kortsiktig gjeld		66 387 163	59 840 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 592 721 310	1 575 669 799

Oslo, 02.05.2022

Styret for A9 Palekaia AS

 Rolf Wilhelm Markussen Styreleder	 Kjell Døvre Kalland Nestleder	 Annette Hofgaard Styremedlem
 Ole-Christiaan Hallerud Styremedlem	 Kjell Otto Larssen Styremedlem	 Ole Thomas Berge Styremedlem
 Heidi Leonhardt Daglig leder		

Årsregnskap for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893400222



A9 Palekaia AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		48 076 821	41 045 914
- Periodens betalte skatt		0	-72 351
+ Ordinære avskrivninger		25 223 803	25 063 670
+/- Valutagevinst/-tap		-34	972
- Periodiserte låneomkostninger		0	0
+/- Endring i kundefordringer		553 536	364 162
+/- Endring i leverandørgjeld		724 373	-2 045 117
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-365 638	-171 688
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		74 212 860	64 185 563
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-5 749 477	-4 869 457
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 749 477	-4 869 457
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger av utbytte		-31 943 461	-90 474 888
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-31 943 461	-90 474 888
= Netto endring i kontanter mv		36 519 923	-31 158 782
= Beholdning av kontanter 01.01		64 110 423	95 270 175
+/- Valutagevinst/-tap bankinnskudd		34	-972
= Beholdning av kontanter 31.12		100 630 380	64 110 421
Kontantbeholdning mv fremkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd 31.12		100 630 379	64 110 423
= Beholdning av kontanter 31.12		100 630 379	64 110 423

Kontantstrømoppstilling for A9 Palekaia AS

Organisasjonsnr. 893 400 222



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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 2021 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 2021

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tekniske installasjoner	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Løsøre	Sum
Beløp i hele tusen						
Anskaffelseskost pr. 1/1	394 020	872 707	1 540	246 190	6 805	1 521 262
+ Tilgang	2 265	3 996	(782)	0	271	5 749
Anskaffelseskost pr. 31/12	396 285	876 703	758	246 190	7 076	1 527 011
Akk. av/nedskr. pr 1/1	20 617	19 679	0	0	1 517	41 814
+ Ordinære avskrivninger	15 769	8 730	0	0	725	25 224
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	36 387	28 409	0	0	2 242	67 037
Balanseført verdi pr 31/12	359 898	848 294	758	246 190	4 835	1 459 974
Antall år det avskrives over	25	100			5 og 10 år	

Valgt lineær avskrivningsplan

Leiekostnader fast eiendom	0
Øvrige leiekostnader	38 647

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

Antall årsverk i 2021 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. 37 618. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 3 224.



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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.

Sats for utsatt skatt/utsatt skattefordel er uendret på 22% fra 2020 til 2021

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar selskapsskatt	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel i balansen	10 504 549
Samlede skattekostnader	10 504 549

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	10 504 549
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	10 576 901
Avvik	-72 352

Avviket forklares med:

Skatt på endring midlertidig forskjell som ikke inngår i utsatt skatt	-72 352
Sum forklarte avvik	-72 352

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	48 076 821
Endring midlertidige forskjeller	-20 181 170
Fremførbart underskudd	-27 895 651
Grunnlag betalbar skatt	0
Skatt - 22% av grunnlag	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 800 000	0	1 800 000
Årets endring i egenkapital:			
+/- Årets resultat		37 572 272	37 572 272
-Avsatt utbytte		-37 572 272	-37 572 272
Egenkapital pr 31.12.2021	1 800 000	0	1 800 000



A9 Palekaia AS

Noter 2021

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 31.12.2021 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.

	2021	2020
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	172 713 084	152 195 256
Omløpsmidler	-1 001 631	-377 473
Fremførbart underskudd	-60 192 599	-88 046 880
Sum forskjeller som utlignes	111 518 854	63 770 903
Forskjeller som ikke utlignes:		
Sum forskjeller som ikke utlignes	0	0
Regnskapsført utsatt skatt	24 534 147	14 029 598

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2021	2020:
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	1 421 397 153	1 439 295 028

Det skjedde en refinansiering av lån i 2019. Byggelånsrammen i Handelsbanken ble erstattet med et pantelån i samme bank.



A9 Palekaia AS

Noter 2021

Note 8 - Fordringer på og gjeld til andre selskaper i samme konsern

	2021	2020
Leverandørgjeld til tilknyttede selskaper	0	18 463

Note 9 - 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 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 regnskapskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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: EQZ0E-M3U0I-4LU488-AKUXE-GCE3M-JNETN



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-14 11:26:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQZOE-M3U0I-4U488-AKUXE-GCE3M-JNETV

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/validate>