



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 215 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A1-3 FESTNINGSALLMENNINGEN AS
Forretningsadresse: Skur 38
Akershusstranda 19
0150 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 841 400	33 904 984
Sum inntekter		6 841 400	33 904 984
Kostnader			
Varekostnad		196 460	
Annen driftskostnad	2	861 971	-153 410
Sum kostnader		1 058 431	-153 410
Driftsresultat		5 782 969	34 058 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 161 065	485 696
Annen renteinntekt			3 177 048
Sum finansinntekter		2 161 065	3 662 743
Netto finans		2 161 065	3 662 743
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 747 687	8 298 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 196 347	29 422 487
Årsresultat		6 196 347	29 422 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 196 347	29 422 487
Totalresultat		6 196 347	29 422 487
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 196 347	29 422 487
Sum overføringer og disponeringer		6 196 347	29 422 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	8 048 338	7 894 130
Sum varige driftsmidler		8 048 338	7 894 130
Sum anleggsmidler		8 048 338	7 894 130
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 000 000	
Konsernfordringer	3	55 845 637	56 140 974
Sum fordringer		59 845 637	56 140 974
Sum omløpsmidler		59 845 637	56 140 974
SUM EIENDELER		67 893 975	64 035 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 866 994	2 866 994
Overkurs	7	20 004 726	20 004 726
Annen innskutt egenkapital	7	2 900 000	2 900 000
Sum innskutt egenkapital		25 771 720	25 771 720
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	26 441 200	26 441 199
Sum opptjent egenkapital		26 441 200	26 441 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		52 212 920	52 212 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 426 482	7 426 482
Sum avsetninger for forpliktelser		7 426 482	7 426 482
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		7 426 482	7 426 482
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			64 066
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	8 254 573	4 331 637
Sum kortsiktig gjeld		8 254 573	4 395 703
Sum gjeld		15 681 055	11 822 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 893 975	64 035 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396821

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 215 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A1-3 FESTNINGSALLMENNINGEN AS
Forretningsadresse: Skur 38
Akershusstranda 19
0150 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 999 215 319
A1-3 FESTNINGSALLMENNINGEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 841 400	33 904 984
Sum inntekter		6 841 400	33 904 984
Kostnader			
Varekostnad		196 460	
Annen driftskostnad	2	861 971	-153 410
Sum kostnader		1 058 431	-153 410
Driftsresultat		5 782 969	34 058 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 161 065	485 696
Annen renteinntekt			3 177 048
Sum finansinntekter		2 161 065	3 662 743
Netto finans		2 161 065	3 662 743
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 747 687	8 298 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 196 347	29 422 487
Årsresultat		6 196 347	29 422 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 196 347	29 422 487
Totalresultat		6 196 347	29 422 487
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 196 347	29 422 487
Sum overføringer og disponeringer		6 196 347	29 422 487



Organisasjonsnr: 999 215 319
A1-3 FESTNINGSALLMENNINGEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

5

8 048 338

7 894 130

Sum varige driftsmidler

8 048 338

7 894 130

Sum anleggsmidler

8 048 338

7 894 130

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

4 000 000

Konsernfordringer

3

55 845 637

56 140 974

Sum fordringer

59 845 637

56 140 974

Sum omløpsmidler

59 845 637

56 140 974

SUM EIENDELER

67 893 975

64 035 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 7

2 866 994

2 866 994

Overkurs

7

20 004 726

20 004 726

Annen innskutt egenkapital

7

2 900 000

2 900 000

Sum innskutt egenkapital

25 771 720

25 771 720

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

26 441 200

26 441 199

Sum opptjent egenkapital

26 441 200

26 441 199

Sum egenkapital

52 212 920

52 212 919

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

4

7 426 482

7 426 482

Sum avsetninger for
forpliktelsler

7 426 482

7 426 482

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld

7 426 482

7 426 482



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			64 066
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	8 254 573	4 331 637
Sum kortsiktig gjeld		8 254 573	4 395 703
Sum gjeld		15 681 055	11 822 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 893 975	64 035 104



Organisasjonsnr: 999 215 319
A1-3 FESTNINGSALLMENNINGEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAP 2023

A1-3 Festningsallmenningen AS

Org.nr. 999 215 319

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

HAV
EIENDOM



A1-3 Festningsallmenningen AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		6 841 400	33 904 984
Sum driftsinntekter		<u>6 841 400</u>	<u>33 904 984</u>
Varekostnad		196 460	0
Annen driftskostnad	2	861 971	-153 410
Sum driftskostnader		<u>1 058 431</u>	<u>-153 410</u>
Driftsresultat		<u>5 782 969</u>	<u>34 058 394</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 161 065	485 696
Annen renteinntekt		0	3 177 048
Resultat av finansposter		<u>2 161 065</u>	<u>3 662 743</u>
Resultat før skattekostnad		7 944 034	37 721 137
Skattekostnad på resultat	4	1 747 687	8 298 650
Resultat		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>
Årsresultat		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		6 196 347	29 422 487
Sum overføringer		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>



A1-3 Festningsallmenningen AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	8 048 338	7 894 130
Sum varige driftsmidler		<u>8 048 338</u>	<u>7 894 130</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 048 338</u>	<u>7 894 130</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 000 000	0
Fordring på selskap i samme konsern	3	55 845 637	56 140 974
Sum fordringer		<u>59 845 637</u>	<u>56 140 974</u>
Sum omløpsmidler		<u>59 845 637</u>	<u>56 140 974</u>
Sum eiendeler		<u>67 893 975</u>	<u>64 035 104</u>



A1-3 Festningsallmenningen AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 866 994	2 866 994
Overkurs	7	20 004 726	20 004 726
Annen innskutt egenkapital	7	2 900 000	2 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>25 771 720</u>	<u>25 771 720</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	26 441 200	26 441 199
Sum opptjent egenkapital		<u>26 441 200</u>	<u>26 441 199</u>
Sum egenkapital		<u>52 212 920</u>	<u>52 212 919</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	7 426 482	7 426 482
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 426 482</u>	<u>7 426 482</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	64 066
Gjeld til selskap i samme konsern	3	8 254 573	4 331 637
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 254 573</u>	<u>4 395 703</u>
Sum gjeld		<u>15 681 055</u>	<u>11 822 185</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>67 893 975</u>	<u>64 035 104</u>

Oslo, 04.04.2024

Styret i A1-3 Festningsallmenningen AS

Kjell Døvle Kalland
styreleder

Liz-Heidi Leonhardsen
styremedlem

Kjell Otto Larssen
styremedlem



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Tomter

Selskapet utvikler eiendomsprosjekt i Bjørvika i Oslo. Tomter er klassifisert som varige driftsmidler med henblikk på at selskapets strategi er langsiktig eierskap og utleie av bygningen når den står ferdig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Inntekter

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra eiendommene. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Skatter

Skattekostnaden i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres direkte mot betalbar skatt i balansen. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med nominell verdi.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Det utarbeides konsernregnskap for konsernet Hav Eiendom AS, Akershusstranda 19, 0150 Oslo.



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Konsernmellomværende

	2023	2022
Avsatt konsernbidrag til Hav Eiendom AS	-7 944 033	-3 964 399
Leverandørgjeld Hav Eiendom AS	-161 360	-208 849
Konsernkonto bank	55 845 637	56 140 974
Annen kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-149 180	-158 389

Selskapet inngår i konsernkonto med Hav Eiendom AS. Trekk på konsernkonto renteberegnes løpende etter markedsmessig rentesats.

Selskapet er fellesregistrert med Hav Eiendom AS i merverdiavgiftsregisteret. Pr 31.12.23 har den fellesregistrerte enheten skyldig merverdiavgift på kr. 609.486.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 747 687	872 168
Endring i utsatt skattefordel	0	7 426 482
Skattekostnad ordinært resultat	1 747 687	8 298 650

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 944 034	37 721 137
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-33 756 738
Avgitt konsernbidrag	-7 944 033	-3 964 399
Skattepliktig inntekt	1	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 747 687	872 168
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 747 687	-872 168
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Betinget skattefri gevinst	33 756 737	33 756 737	0
Sum	33 756 737	33 756 737	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	33 756 737	33 756 737	0



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Utsatt skatt (22 %)	7 426 482	7 426 482	0
---------------------	-----------	-----------	---

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost 01.01	7 894 130
Tilgang i året	154 208
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>8 048 338</u>

Tomten avskrives ikke.

Det er ved årsavslutning 2023 foretatt en vurdering av bokførte verdier i regnskapet. Verdivurderingen underbygger at bokført verdi av tomt er tilstede og det er ikke behov for nedskrivninger.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	<u>1 433 497</u>	2	<u>2 866 994</u>

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Hav Eiendom AS	<u>100 %</u>

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	SUM
Pr. 01.01.2023	2 866 994	20 004 726	2 900 000	26 441 199	52 212 919
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 196 346	-6 196 346
Årets resultat	0	0	0	6 196 347	6 196 347
Kapital 31.12. 2023	<u>2 866 994</u>	<u>20 004 726</u>	<u>2 900 000</u>	<u>26 441 200</u>	<u>52 212 920</u>



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i A1-3 Festningsallmenningen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A1-3 Festningsallmenningen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
A1-3 Festningsallmenningen AS

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 4. april 2024
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretningsallmenningen AS

Name

Date

Berget, Gry Kjersti

2024-04-04

Identification

 bankID Berget, Gry Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ÅRSREGNSKAP 2023

A1-3 Festningsallmenningen AS

Org.nr. 999 215 319

Innhold:
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

HAV
EIENDOM



A1-3 Festningsallmenningen AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		6 841 400	33 904 984
Sum driftsinntekter		<u>6 841 400</u>	<u>33 904 984</u>
Varekostnad		196 460	0
Annen driftskostnad	2	861 971	-153 410
Sum driftskostnader		<u>1 058 431</u>	<u>-153 410</u>
Driftsresultat		<u>5 782 969</u>	<u>34 058 394</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 161 065	485 696
Annen renteinntekt		0	3 177 048
Resultat av finansposter		<u>2 161 065</u>	<u>3 662 743</u>
Resultat før skattekostnad		7 944 034	37 721 137
Skattekostnad på resultat	4	1 747 687	8 298 650
Resultat		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>
Årsresultat		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		6 196 347	29 422 487
Sum overføringer		<u>6 196 347</u>	<u>29 422 487</u>



A1-3 Festningsallmenningen AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	8 048 338	7 894 130
Sum varige driftsmidler		<u>8 048 338</u>	<u>7 894 130</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 048 338</u>	<u>7 894 130</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 000 000	0
Fordring på selskap i samme konsern	3	55 845 637	56 140 974
Sum fordringer		<u>59 845 637</u>	<u>56 140 974</u>
Sum omløpsmidler		<u>59 845 637</u>	<u>56 140 974</u>
Sum eiendeler		<u>67 893 975</u>	<u>64 035 104</u>



A1-3 Festningsallmenningen AS


Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 866 994	2 866 994
Overkurs	7	20 004 726	20 004 726
Annen innskutt egenkapital	7	2 900 000	2 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>25 771 720</u>	<u>25 771 720</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	26 441 200	26 441 199
Sum opptjent egenkapital		<u>26 441 200</u>	<u>26 441 199</u>
Sum egenkapital		<u>52 212 920</u>	<u>52 212 919</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	7 426 482	7 426 482
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 426 482</u>	<u>7 426 482</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	64 066
Gjeld til selskap i samme konsern	3	8 254 573	4 331 637
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 254 573</u>	<u>4 395 703</u>
Sum gjeld		<u>15 681 055</u>	<u>11 822 185</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>67 893 975</u>	<u>64 035 104</u>

Oslo, 04.04.2024

Styret i A1-3 Festningsallmenningen AS


Kjell Døyle Kalland
styreleder


Liz-Heidi Leonhardsen
styremedlem


Kjell Otto Larssen
styremedlem



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere rentendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Tomter

Selskapet utvikler eiendomsprosjekt i Bjørvika i Oslo. Tomter er klassifisert som varige driftsmidler med henblikk på at selskapets strategi er langsiktig eierskap og utleie av bygningen når den står ferdig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Inntekter

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra eiendommene. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Skatter

Skattekostnaden i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres direkte mot betalbar skatt i balansen. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med nominell verdi.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Det utarbeides konsernregnskap for konsernet Hav Eiendom AS, Akershusstranda 19, 0150 Oslo.



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Konsernmellomværende

	2023	2022
Avsatt konsernbidrag til Hav Eiendom AS	-7 944 033	-3 964 399
Leverandørgjeld Hav Eiendom AS	-161 360	-208 849
Konsernkonto bank	55 845 637	56 140 974
Annen kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-149 180	-158 389

Selskapet inngår i konsernkonto med Hav Eiendom AS. Trekk på konsernkonto renteberegnes løpende etter markedsmessig rentesats.

Selskapet er fellesregistrert med Hav Eiendom AS i merverdiavgiftsregisteret. Pr 31.12.23 har den fellesregistrerte enheten skyldig merverdiavgift på kr. 609.486.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 747 687	872 168
Endring i utsatt skattefordel	0	7 426 482
Skattekostnad ordinært resultat	1 747 687	8 298 650

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 944 034	37 721 137
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-33 756 738
Avgitt konsernbidrag	-7 944 033	-3 964 399
Skattepliktig inntekt	1	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 747 687	872 168
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 747 687	-872 168
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Betinget skattefri gevinst	33 756 737	33 756 737	0
Sum	33 756 737	33 756 737	0

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	33 756 737	33 756 737	0
---	-------------------	-------------------	----------

Brønnøysundregistrene



A1-3 Festningsallmenningen AS

Noter til selskapsregnskap for 2023

Utsatt skatt (22 %)	7 426 482	7 426 482	0
---------------------	-----------	-----------	---

Note 5 Varige driftsmidler

	<u>Tomt</u>
Anskaffelseskost 01.01	7 894 130
Tilgang i året	154 208
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>8 048 338</u>

Tomten avskrives ikke.

Det er ved årsavslutning 2023 foretatt en vurdering av bokførte verdier i regnskapet. Verdivurderingen underbygger at bokført verdi av tomt er tilstede og det er ikke behov for nedskrivninger.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	1 433 497	2	2 866 994

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	<u>Eierandel</u>
Hav Eiendom AS	100 %

Note 7 Egenkapital

	<u>Aksje- kapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen innskutt EK</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>SUM</u>
Pr. 01.01.2023	2 866 994	20 004 726	2 900 000	26 441 199	52 212 919
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 196 346	-6 196 346
Årets resultat	0	0	0	6 196 347	6 196 347
Kapital 31.12. 2023	<u>2 866 994</u>	<u>20 004 726</u>	<u>2 900 000</u>	<u>26 441 200</u>	<u>52 212 920</u>

Brønnøysundregistrene AS