



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 312 560
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANGKAIA 1 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 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: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 217 836	863 612
Annen driftsinntekt		132 132 088	96 862 953
Sum inntekter		133 349 924	97 726 565
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	57 834 885	59 629 819
Annen driftskostnad	5	20 646 099	18 230 032
Sum kostnader		78 480 984	77 859 851
Driftsresultat		54 868 940	19 866 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		302 973
Annen renteinntekt		757	2 754
Annen finansinntekt		32 146	-160
Sum finansinntekter		32 903	305 567
Rentekostnad til foretak i samme konsern		271 723	
Annen rentekostnad		607	6 673
Annen finanskostnad		154 563	
Sum finanskostnader		426 893	6 673
Netto finans		-393 990	298 894
Ordinært resultat før skattekostnad		54 474 950	20 165 608
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 984 687	4 436 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 490 263	15 729 174
Årsresultat		42 490 263	15 729 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 490 262	15 729 174
Sum overføringer og disponeringer		42 490 262	15 729 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	444 526 821	452 730 869
Maskiner og anlegg	3	184 535 631	100 862 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	4 582 009	5 305 303
Sum varige driftsmidler		633 644 461	558 898 963
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		595 343	1 095 811
Sum finansielle anleggsmidler		595 343	1 095 811
Sum anleggsmidler		634 239 804	559 994 774
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		541 575	1 408 598
Andre fordringer		1 208 465	1 349 097
Konsernfordringer	4	4 912 226	5 729 386
Sum fordringer		6 662 266	8 487 081
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		6 662 266	8 487 081
SUM EIENDELER		640 902 070	568 481 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	22 055 000	22 055 000
Overkurs	2	297 995 000	297 995 000
Annen innskutt egenkapital	2	232 405 120	232 405 120
Sum innskutt egenkapital		552 455 120	552 455 120
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-74 088 367	-63 925 094
Sum opptjent egenkapital		-74 088 367	-63 925 094
Sum egenkapital		478 366 753	488 530 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	12 130 695	14 997 005
Sum avsetninger for forpliktelser		12 130 695	14 997 005
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,7	54 290 964	2 843 599
Sum annen langsiktig gjeld		54 290 964	2 843 599
Sum langsiktig gjeld		66 421 659	17 840 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	10 075 296	20 007 465
Kortsiktig konserngjeld	4	67 504 533	40 272 677
Annen kortsiktig gjeld		18 533 830	1 831 082
Sum kortsiktig gjeld		96 113 659	62 111 224
Sum gjeld		162 535 318	79 951 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 902 071	568 481 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 164243

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 312 560
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANGKAIA 1 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 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: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 28.03.2022



Organisasjonsnr: 986 312 560
LANGKAIA 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 217 836	863 612
Annen driftsinntekt		132 132 088	96 862 953
Sum inntekter		133 349 924	97 726 565
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	57 834 885	59 629 819
Annen driftskostnad	5	20 646 099	18 230 032
Sum kostnader		78 480 984	77 859 851
Driftsresultat		54 868 940	19 866 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		302 973
Annen renteinntekt		757	2 754
Annen finansinntekt		32 146	-160
Sum finansinntekter		32 903	305 567
Rentekostnad til foretak i samme konsern		271 723	
Annen rentekostnad		607	6 673
Annen finanskostnad		154 563	
Sum finanskostnader		426 893	6 673
Netto finans		-393 990	298 894
Ordinært resultat før skattekostnad		54 474 950	20 165 608
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 984 687	4 436 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 490 263	15 729 174
Årsresultat		42 490 263	15 729 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 490 262	15 729 174
Sum overføringer og disponeringer		42 490 262	15 729 174



Organisasjonsnr: 986 312 560
LANGKAIA 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 3 444 526 821 452 730 869
Maskiner og anlegg 3 184 535 631 100 862 791
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 3 4 582 009 5 305 303
Sum varige driftsmidler 633 644 461 558 898 963

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 595 343 1 095 811
Sum finansielle
anleggsmidler 595 343 1 095 811

Sum anleggsmidler 634 239 804 559 994 774

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 541 575 1 408 598
Andre fordringer 1 208 465 1 349 097
Konsernfordringer 4 4 912 226 5 729 386
Sum fordringer 6 662 266 8 487 081

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Sum omløpsmidler 6 662 266 8 487 081

SUM EIENDELER 640 902 070 568 481 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 2 22 055 000 22 055 000
Overkurs 2 297 995 000 297 995 000
Annen innskutt egenkapital 2 232 405 120 232 405 120
Sum innskutt egenkapital 552 455 120 552 455 120



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-74 088 367	-63 925 094
Sum opptjent egenkapital		-74 088 367	-63 925 094
Sum egenkapital		478 366 753	488 530 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	12 130 695	14 997 005
Sum avsetninger for forpliktelses		12 130 695	14 997 005
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,7	54 290 964	2 843 599
Sum annen langsiktig gjeld		54 290 964	2 843 599
Sum langsiktig gjeld		66 421 659	17 840 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	10 075 296	20 007 465
Kortsiktig konserngjeld	4	67 504 533	40 272 677
Annen kortsiktig gjeld		18 533 830	1 831 082
Sum kortsiktig gjeld		96 113 659	62 111 224
Sum gjeld		162 535 318	79 951 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 902 071	568 481 854



Organisasjonsnr: 986 312 560
LANGKAIA 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Langkaia 1 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

Note



1
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	20050.00	1100.00	22055000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra ASA	20050.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	20050.00	100.00%	

Note

5

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Ytelser til andre ledende personer

Note

5

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon



LANGKAIA 1 AS

ÅRSBERETNING 2021

Langkaia 1 AS ble stiftet 21. november 2003. Samtlige aksjer i selskapet er eid av Entra ASA, og selskapet inngår i Entra-konsernet. Selskapets hovedkontor er i Oslo.

Selskapets virksomhet er utvikling, forvaltning og utleie av eiendommen Langkaia 1 i Oslo. Eiendommen er et flerbrukerbygg på ca. 39 500 kvadratmeter.

Selskapet hadde per 31. desember 2021 en solid balanse og positiv operasjonell kontantstrøm. Styret vurderer selskapets markeds-, kreditt-, finansielle- og likviditetsrisiko som lav. Risikoeksponeringen er knyttet til utvikling i utleiemarkedet i Oslo og til utvikling i finansmarkedene. Selskapet er innlemmet i konsernkontoordningen til Entra ASA, og har dermed sin finansielle eksponering i morselskapet. Styret anser selskapets framtidsutsikter som gode.

Selskapets grunnprinsipp er at all virksomhet selskapet driver, skal baseres på en samfunnsansvarlig utvikling. Selskapet inngår i Entra-konsernet, og har de samme miljømålene som Entra. For nærmere informasjon om miljøarbeidet, se www.entra.no. Selskapet tilstreber at eiendommen har en minst mulig belastning på miljøet og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Etter styrets vurdering påvirker ikke selskapets drift det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av styrets tre medlemmer er alle menn. Selskapet jobber for å øke andel kvinner i styret. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.

Forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn for årsregnskapet, og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Omsetningen ble MNOK 133,3 i 2021 mot MNOK 97,7 i 2020. Selskapet fikk i 2021 et driftsresultat på MNOK 54,9 mot MNOK 19,9 i 2020.

Selskapets resultat for 2021 viser et overskudd etter skatt på MNOK 42,5 mot et overskudd etter skatt på MNOK 15,7 i 2020. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 121,4 i 2021 mot MNOK 89,6 i 2020. Selskapet avgir et konsernbidrag, netto etter skatteeffekt, på MNOK 52,7.

Det har ikke inntrådt forhold etter 31. desember 2021 som påvirker årsregnskapet for 2021.

Anders Olstad
Styrets leder

Oslo, 1. mars 2022

Hålgård Østrem
Styre medlem

Knut Sørngård
Styre medlem



Langkaia 1 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		132 132 088	96 862 953
Salgsinntekter		220 400	20 400
Andre driftsinntekter		997 436	843 212
Sum driftsinntekter		133 349 924	97 726 565
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		518 280	2 922 401
Av- og nedskrivninger	3	57 834 885	59 629 819
Andre driftskostnader	5	20 127 819	15 307 631
Sum driftskostnader		78 480 984	77 859 850
Driftsresultat		54 868 941	19 866 714
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i konsern	8	-	302 973
Renteinntekt		757	2 754
Annen finansinntekt		32 146	-
Rentekostnad til selskap i konsern	7,8	-271 723	-
Rentekostnad		-607	-6 673
Annen finanskostnad		-154 563	-160
Netto finansposter		-393 991	298 894
Ordinært resultat før skattekostnad		54 474 950	20 165 608
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 984 687	4 436 434
Årsresultat		42 490 262	15 729 174



Langkaia 1 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	444 526 821	452 730 869
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	4 582 009	5 305 303
Anlegg under utførelse	3	184 535 631	100 862 791
Sum varige driftsmidler		633 644 461	558 898 962
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		595 343	1 095 811
Sum finansielle anleggsmidler		595 343	1 095 811
Sum anleggsmidler		634 239 804	559 994 773
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Kundefordringer		541 575	1 408 598
Fordringer på konsernselskaper	4	4 912 226	5 729 386
Andre kortsiktige fordringer		1 208 465	1 349 097
Sum kortsiktige fordringer		6 662 266	8 487 080
Sum omløpsmidler		6 662 266	8 487 080
Sum eiendeler		640 902 071	568 481 853



Langkaia 1 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	22 055 000	22 055 000
Overkurs	2	297 995 000	297 995 000
Annen innskutt egenkapital	2	232 405 120	232 405 120
Sum innskutt egenkapital		552 455 120	552 455 120
Annen egenkapital	2	-74 088 367	-63 925 094
Sum opptjent egenkapital		-74 088 367	-63 925 094
Sum egenkapital		478 366 753	488 530 026
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	12 130 695	14 997 005
Sum avsetninger for forpliktelser		12 130 695	14 997 005
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	54 290 964	2 843 599
Sum annen langsiktig gjeld		54 290 964	2 843 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	10 075 296	20 007 465
Gjeld til konsernselskaper	4	67 504 533	40 272 677
Annen kortsiktig gjeld		18 533 830	1 831 082
Sum kortsiktig gjeld		96 113 659	62 111 223
Sum gjeld		162 535 318	79 951 827
Sum egenkapital og gjeld		640 902 071	568 481 853

Oslo, 1. mars 2022
Styret for Langkaia 1 AS

Anders Olstad
Styrets leder

Halvor Østrem
Styremedlem

Knut Springård
Styremedlem



Langkaia 1 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		54 474 950	20 165 608
Ordinære avskrivninger	3	57 834 885	59 629 819
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-	210 372
Endring i kundefordringer		867 022	-1 235 373
Endring i leverandørgjeld		-9 932 169	14 305 773
Endring i andre tidsavgrensningsposter		18 156 789	-3 483 256
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		121 401 477	89 592 943
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	3	-132 580 384	-90 797 155
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-132 580 384	-90 797 155
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i konsernkontoordning		51 447 365	41 369 294
Utbetaling av konsernbidrag	4	-40 268 458	-40 165 082
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		11 178 907	1 204 212
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		-	-



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Langkaia 1 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	22 055 000	297 995 000	232 405 120	-63 925 094	488 530 026
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-52 653 535	-52 653 535
Årets resultat	-	-	-	42 490 262	42 490 262
Egenkapital per 31.12	22 055 000	297 995 000	232 405 120	-74 088 367	478 366 753

Aksjekapitalen består av 20 050 aksjer med pålydende NOK 1 100 per aksje.
Alle aksjene i Langkaia 1 AS eies av Entra ASA.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	953 663 646	100 862 791	10 482 696	1 065 009 133
Tilgang	-42 979	132 623 363	-	132 580 384
Tilgang fra anlegg under utførelse	48 950 523	-	-	48 950 523
Avgang fra anlegg under utførelse	-	-48 950 523	-	-48 950 523
Anskaffelseskost per 31.12	1 002 571 189	184 535 631	10 482 696	1 197 589 517
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	500 932 777	-	5 177 394	506 110 171
Årets avskrivninger	57 111 591	-	723 294	57 834 885
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	558 044 368	-	5 900 687	563 945 056
Balanseført verdi per 31.12	444 526 821	184 535 631	4 582 009	633 644 461
Økonomisk levetid	20 år/50 år	-	3 år/5 år	-
Avskrivningsplan	Lineær	-	Lineær	-

*) Det er ikke avskrivning på anlegg under utførelse.

**) Driftsløsøre inneholder kunst på kr 50 858 som ikke avskrives.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2021	31.12.2020
Andre fordringer	4 912 226	5 729 386
Annen langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	54 290 964	2 843 599
Kortsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Leverandørgjeld	-	4 370 288
Avgitt konsernbidrag	67 504 533	40 268 458
Annen gjeld	-	4 219
Gjeld til konsernselskaper	67 504 533	40 272 677

*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks mva)	26 000	30 300



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	14 850 997	8 859 061
Endring i utsatt skatt	-2 866 310	-4 422 627
Sum skattekostnad	11 984 687	4 436 434

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	54 474 950	20 165 608
Permanente forskjeller *	900	-
Endring i midlertidige forskjeller	13 028 683	20 102 850
Avgitt konsernbidrag	-67 504 533	-40 268 458
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	13 028 683	55 139 525	68 168 208
Sum	13 028 683	55 139 525	68 168 208

22 % utsatt skatt	12 130 696	14 997 006
Bokført 22 % utsatt skatt	12 130 695	14 997 005

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	11 984 489	4 436 434
Permanente forskjeller 22 %	198	-
Beregnet skattekostnad	11 984 687	4 436 434
Effektiv skattesats **	22,0 %	22,0 %

*) Inkluderer ikke fradagsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter
**) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrene behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

	2021	2020
Betalte renter til konsernselskap	832 701	-
Balanseførte byggelånsrenter	-560 978	-
Sum	271 723	-

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2021	2020
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	-	302 973
Rentekostnad til selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	832 701	-
Sum			832 701	302 973



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Langkaia 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Langkaia 1 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Pennneo Dokumentnøkkel: CX13Y-XDEHP-DY7BF-QM6OI-Y2X24-BF4OS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Langkaia 1 AS

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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er 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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2022
Deloitte AS

Roger Furholm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CX13Y-XDEHP-DY7BF-QM6OI-Y2X24-BF4OS



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."

Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CX13Y-XDEHP-DY7BF-QM6OI-Y2X24-BF4OS

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>