



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 312 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGKAIA 1 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		145 428 598	132 352 488
Annen driftsinntekt		3 271 379	997 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>148 699 977</b>	<b>133 349 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 967 443	57 834 885
Annen driftskostnad		15 565 839	20 646 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>117 533 282</b>	<b>78 480 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 166 695</b>	<b>54 868 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 715	757
Annen finansinntekt		3 838	32 146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 553</b>	<b>32 903</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 222 536	271 723
Annen rentekostnad		2 473	607
Annen finanskostnad			154 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 225 009</b>	<b>426 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 456</b>	<b>-393 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 947 239</b>	<b>54 474 950</b>
Skattekostnad på resultat		6 588 393	11 984 687
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital		23 358 846	42 490 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		523 258 271	629 062 452
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		13 994 353	4 582 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>537 252 624</b>	<b>633 644 461</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		608 203	595 343
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>608 203</b>	<b>595 343</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>537 860 827</b>	<b>634 239 804</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 049 392	541 575
Andre kortsiktige fordringer		25 067 032	1 208 465
Konsernfordringer		1 507 974	4 912 226
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		22 055 000	22 055 000
Overkurs		297 995 000	297 995 000
Annen innskutt egenkapital		232 405 120	232 405 120



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>552 455 120</b>	<b>552 455 120</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-103 575 619	-74 088 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 575 619</b>	<b>-74 088 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>448 879 501</b>	<b>478 366 753</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		3 813 778	12 130 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 813 778</b>	<b>12 130 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		43 542 087	54 290 964
Øvrig langsiktig gjeld		108 700	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 650 787</b>	<b>54 290 964</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 464 565</b>	<b>66 421 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 616 023	10 075 296
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld		67 751 408	67 504 533
Annen kortsiktig gjeld		773 729	18 533 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 141 160</b>	<b>96 113 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 605 725</b>	<b>162 535 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 489223

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 312 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGKAIA 1 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 986 312 560  
LANGKAIA 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		145 428 598	132 352 488
Annen driftsinntekt		3 271 379	997 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>148 699 977</b>	<b>133 349 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 967 443	57 834 885
Annen driftskostnad		15 565 839	20 646 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>117 533 282</b>	<b>78 480 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 166 695</b>	<b>54 868 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 715	757
Annen finansinntekt		3 838	32 146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 553</b>	<b>32 903</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 222 536	271 723
Annen rentekostnad		2 473	607
Annen finanskostnad			154 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 225 009</b>	<b>426 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 456</b>	<b>-393 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 947 239</b>	<b>54 474 950</b>
Skattekostnad på resultat		6 588 393	11 984 687
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		23 358 846	42 490 262
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>



Organisasjonsnr: 986 312 560  
LANGKAIA 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	523 258 271	629 062 452
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	13 994 353	4 582 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>537 252 624</b>	<b>633 644 461</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	608 203	595 343
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>608 203</b>	<b>595 343</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>537 860 827</b>	<b>634 239 804</b>
--------------------------	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	5 049 392	541 575
Andre kortsiktige fordringer	25 067 032	1 208 465
Konsernfordringer	1 507 974	4 912 226
<b>Sum fordringer</b>	<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>
-------------------------	-------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>
----------------------	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	22 055 000	22 055 000
Overkurs	297 995 000	297 995 000
Annen innskutt egenkapital	232 405 120	232 405 120
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>552 455 120</b>	<b>552 455 120</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-103 575 619	-74 088 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-103 575 619</b>	<b>-74 088 367</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>448 879 501</b>	<b>478 366 753</b>
------------------------	--------------------	--------------------



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	3 813 778	12 130 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>3 813 778</b>	<b>12 130 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	43 542 087	54 290 964
Øvrig langsiktig gjeld	108 700	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 650 787</b>	<b>54 290 964</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 464 565</b>	<b>66 421 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	4 616 023	10 075 296
Skyldig offentlige avgifter		
Kortsiktig konserngjeld	67 751 408	67 504 533
Annen kortsiktig gjeld	773 729	18 533 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>73 141 160</b>	<b>96 113 659</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>120 605 725</b>	<b>162 535 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>



Organisasjonsnr: 986 312 560  
LANGKAIA 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# 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 årsregnskapet for Langkaia 1 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

## 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.

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

Perinco Dokumentnøkkel: QLLSK-700TE-ZAZZY-ELNS8-2NBIO-E116W



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Langkaia 1 AS

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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 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 regnskapsestimaterne 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, 28. februar 2023  
Deloitte AS

Roger Furholm  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: QLLSK-700TE-ZAZY-ELN58-2NBIO-E116W



# 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: 217.173.xxx.xxx

2023-03-07 07:47:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QLLSK-700TE-2AZZY-ELNS8-2NBIO-ET16W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**LANGKAIA 1 AS**

**ÅRSBERETNING 2022**

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 ligger 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 2022 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](http://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. For ytterligere informasjon knyttet til bærekraft henvises det til Entra ASA sin årsrapport.

Entra ASA sin redegjørelse etter åpenhetsloven vil bli offentliggjort på Entra ASA sin hjemmeside ([www.entra.no](http://www.entra.no)).

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 148,7 i 2022 mot MNOK 133,3 i 2021. Selskapet fikk i 2022 et driftsresultat på MNOK 31,2 mot MNOK 54,9 i 2021.

Selskapets resultat for 2022 viser et overskudd etter skatt på MNOK 23,4 mot et overskudd etter skatt på MNOK 42,5 i 2021. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 83,8 i 2022 mot MNOK 121,4 i 2021. Selskapet avgir et konsernbidrag, netto etter skatteeffekt, på MNOK 67,8.

Det har ikke inntrådt forhold etter 31. desember 2022 som påvirker årsregnskapet for 2022.

Oslo, 28. februar 2023

Anders Olstad  
Styrets leder

Halgeir Østrem  
Styremedlem

Knut Sørngård  
Styremedlem



## Langkaia 1 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		145 389 774	132 132 088
Salgsinntekter		38 824	220 400
Andre driftsinntekter		3 271 379	997 436
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>148 699 977</b>	<b>133 349 924</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		1 054 291	518 280
Av- og nedskrivninger	1	101 967 443	57 834 885
Andre driftskostnader	2,3	14 511 548	20 127 819
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>117 533 282</b>	<b>78 480 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 166 695</b>	<b>54 868 941</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekt		1 715	757
Annen finansinntekt		3 838	32 146
Rentekostnad til selskap i konsern	4	-1 222 536	-271 723
Rentekostnad		-2 473	-607
Annen finanskostnad		-	-154 563
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 219 456</b>	<b>-393 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 947 239</b>	<b>54 474 950</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 588 393	11 984 687
<b>Årsresultat</b>		<b>23 358 846</b>	<b>42 490 262</b>



## Langkaia 1 AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	514 227 311	444 526 821
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	1	13 994 353	4 582 009
Anlegg under utførelse	1	9 030 960	184 535 631
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>537 252 624</b>	<b>633 644 461</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		608 203	595 343
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>608 203</b>	<b>595 343</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>537 860 827</b>	<b>634 239 804</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		5 049 392	541 575
Fordringer på konsernselskaper	6	1 507 974	4 912 226
Andre kortsiktige fordringer		25 067 032	1 208 465
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 624 398</b>	<b>6 662 266</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>



## Langkaia 1 AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	22 055 000	22 055 000
Overkurs	8	297 995 000	297 995 000
Annen innskutt egenkapital	8	232 405 120	232 405 120
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>552 455 120</b>	<b>552 455 120</b>
Annen egenkapital	8	-103 575 620	-74 088 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 575 620</b>	<b>-74 088 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>448 879 500</b>	<b>478 366 753</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	3 813 778	12 130 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 813 778</b>	<b>12 130 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	43 542 087	54 290 964
Øvrig langsiktig gjeld		108 700	-
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 650 787</b>	<b>54 290 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 616 023	10 075 296
Gjeld til konsernselskaper	6	67 751 409	67 504 533
Annen kortsiktig gjeld		773 729	18 533 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 141 161</b>	<b>96 113 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 605 726</b>	<b>162 535 318</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>569 485 225</b>	<b>640 902 071</b>

Oslo, 24. februar 2023  
Styret for Langkaia 1 AS

Anders Olstad  
Styrets leder

Halger Østrem  
Styremedlem

Knut Sørngren  
Styremedlem



## Langkaia 1 AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	29 947 239	54 474 950
Ordinære avskrivninger	101 967 443	57 834 885
Endring i kundefordringer	-4 507 817	867 022
Endring i leverandørgjeld	-5 459 273	-9 932 169
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-38 118 576	18 156 789
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>83 829 017</b>	<b>121 401 477</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-5 575 606	-132 580 384
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-5 575 606</b>	<b>-132 580 384</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring i konsernkontoordning	-10 748 877	51 447 365
Utbetaling av konsernbidrag	-67 504 533	-40 268 458
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-78 253 410</b>	<b>11 178 907</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	-	-
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET

### 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.



## Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	1 002 571 189	184 535 631	10 482 696	1 197 589 517
Tilgang	-2 603	5 578 209	0	5 575 606
Tilgang fra anlegg under utførelse	166 252 031		14 830 850	181 082 881
Avgang fra anlegg under utførelse		-181 082 881	-	-181 082 881
Anskaffelseskost per 31.12	1 168 220 617	9 030 960	25 313 546	1 203 165 123
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	558 044 368		5 900 687	563 945 056
Årets avskrivninger	96 548 938		5 418 506	101 967 443
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	654 593 306		11 319 193	665 912 499
Balanseført verdi per 31.12	514 227 311	9 030 960	13 994 353	537 252 624
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 2 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

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

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (eks mva)	26 000	26 000

## Note 3 Inntekter og kostnader som presenteres netto i resultatregnskapet

	2022	2021
Felleskostnader til fordeling	29 135 184	18 847 740
Felleskostnader fordelt leietakerne	28 450 691	17 596 055
Eiers andel av felleskostnadene	684 494	1 251 685

## Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2022	2021
Rentekostnad til selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	1 222 536	832 701
Byggelånsrenter			-	-560 978
Sum			1 222 536	271 723

**Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	14 905 310	14 850 997
Endring i utsatt skatt	-8 316 917	-2 866 310
Sum skattekostnad	6 588 393	11 984 687

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	29 947 239	54 474 950
Permanente forskjeller *	-	900
Endring i midlertidige forskjeller	37 804 170	13 028 683
Avgitt konsernbidrag	-67 751 409	-67 504 533
Årets skattegrunnlag	-	-

**Oversikt over midlertidige forskjeller:**

	Endring	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler	37 804 170	17 335 355	55 139 525
Netto midlertidige forskjeller	37 804 170	17 335 355	55 139 525
22 % utsatt skatt		3 813 778	12 130 696
Bokført 22 % utsatt skatt		3 813 778	12 130 696

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	6 588 393	11 984 489
Permanente forskjeller 22 %	-	198
Beregnet skattekostnad	6 588 393	11 984 687
Effektiv skattesats **	22,0 %	22,0 %

\* ) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter

\*\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2022	31.12.2021
Andre fordringer	1 507 974	4 912 226
Fordringer på konsernselskaper	1 507 974	4 912 226

Annen langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	43 542 087	54 290 964
	43 542 087	54 290 964

Kortsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Avgitt konsernbidrag	67 751 409	67 504 533
Gjeld til konsernselskaper	67 751 409	67 504 533

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

## Note 7 Bankkonto

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

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	22 055 000	297 995 000	232 405 120	-74 088 367	478 366 753
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-52 846 099	-52 846 099
Årets resultat	-	-	-	23 358 846	23 358 846
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>22 055 000</b>	<b>297 995 000</b>	<b>232 405 120</b>	<b>-103 575 620</b>	<b>448 879 500</b>

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