



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 612 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A11 BJØRVIKAUTSTIKKEREN AS
Forretningsadresse: Skur 38
Akershusstranda 19
0150 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 20.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 101 562	2 036 330
Sum inntekter		2 101 562	2 036 330
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 095 421	6 229 862
Sum kostnader		1 095 421	6 229 862
Driftsresultat		1 006 141	-4 193 532
Rentekostnad til foretak i samme konsern		319 671	411 550
Annen rentekostnad		96	
Sum finanskostnader		319 767	411 550
Netto finans		-319 767	-411 550
Resultat før skattekostnad		686 375	-4 605 082
Skattekostnad på resultat		-1 714 392	
Årsresultat		2 400 767	-4 605 082
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 400 767	-4 605 082
Totalresultat		2 400 767	-4 605 082
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 792 692	
Avgitt konsernbidrag		-7 792 692	
Udekket tap		2 400 767	-4 605 082
Sum overføringer og disponeringer		2 400 767	-4 605 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	46 655 604	46 655 604
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		46 655 604	46 655 604
Sum anleggsmidler		46 655 604	46 655 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		46 655 604	46 655 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	40 532 750	40 532 750
Annen innskutt egenkapital	5	13 485 608	15 200 000
Sum innskutt egenkapital		54 118 358	55 832 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	12 968 381	15 369 148
Sum opptjent egenkapital		-12 968 381	-15 369 148
Sum egenkapital		41 149 977	40 463 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Skyldig offentlige avgifter			2 833
Kortsiktig konserngjeld	6	4 905 691	6 188 475
Annen kortsiktig gjeld		599 936	
Sum kortsiktig gjeld		5 505 627	6 192 002
Sum gjeld		5 505 627	6 192 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 655 604	46 655 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 393310

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 612 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A11 BJØRVIKAUTSTIKKEREN AS
Forretningsadresse: Skur 38
Akershusstranda 19
0150 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2026



Organisasjonsnr: 992 612 118
A11 BJØRVIKAUTSTIKKEREN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 101 562	2 036 330
Sum inntekter		2 101 562	2 036 330
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 095 421	6 229 862
Sum kostnader		1 095 421	6 229 862
Driftsresultat		1 006 141	-4 193 532
Rentekostnad til foretak i samme konsern		319 671	411 550
Annen rentekostnad		96	
Sum finanskostnader		319 767	411 550
Netto finans		-319 767	-411 550
Resultat før skattekostnad		686 375	-4 605 082
Skattekostnad på resultat		-1 714 392	
Årsresultat		2 400 767	-4 605 082
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 400 767	-4 605 082
Totalresultat		2 400 767	-4 605 082
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 792 692	
Avgitt konsernbidrag		-7 792 692	
Udekket tap		2 400 767	-4 605 082
Sum overføringer og disponeringer		2 400 767	-4 605 082



Organisasjonsnr: 992 612 118
All BJØRVIKAUTSTIKKEREN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	46 655 604	46 655 604
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		46 655 604	46 655 604
Sum anleggsmidler		46 655 604	46 655 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		46 655 604	46 655 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	40 532 750	40 532 750
Annen innskutt egenkapital	5	13 485 608	15 200 000
Sum innskutt egenkapital		54 118 358	55 832 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	12 968 381	15 369 148
Sum opptjent egenkapital		-12 968 381	-15 369 148
Sum egenkapital		41 149 977	40 463 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			694
Skyldig offentlige avgifter			2 833
Kortsiktig konserngjeld	6	4 905 691	6 188 475
Annen kortsiktig gjeld		599 936	
Sum kortsiktig gjeld		5 505 627	6 192 002
Sum gjeld		5 505 627	6 192 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 655 604	46 655 604



Organisasjonsnr: 992 612 118
A11 BJØRVIKAUTSTIKKEREN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



ÅRSREGNSKAP 2025

A11 Bjørvikautstikkeren AS
Org.nr. 992 612 118

Innhold:
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

HAV
EIENDOM



A11 Bjørvikautstikkeren AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		2 101 562	2 036 330
Sum driftsinntekter		<u>2 101 562</u>	<u>2 036 330</u>
Annen driftskostnad	2	1 095 421	6 229 862
Sum driftskostnader		<u>1 095 421</u>	<u>6 229 862</u>
Driftsresultat		<u>1 006 141</u>	<u>-4 193 532</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		319 671	411 550
Annen rentekostnad		96	0
Resultat av finansposter		<u>-319 767</u>	<u>-411 550</u>
Resultat før skattekostnad		686 375	-4 605 082
Skattekostnad på resultat		-1 714 392	0
Resultat		<u>2 400 767</u>	<u>-4 605 082</u>
Årsresultat		<u>2 400 767</u>	<u>-4 605 082</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 400 767	0
Mottatt konsernbidrag		7 792 692	0
Avsatt konsernbidrag		-7 792 692	0
Overført til udekket tap		0	4 605 082
Sum overføringer		<u>2 400 767</u>	<u>-4 605 082</u>



A11 Bjørvikautstikkeren AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	<u>46 655 604</u>	<u>46 655 604</u>
Sum varige driftsmidler		<u>46 655 604</u>	<u>46 655 604</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 655 604</u>	<u>46 655 604</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Sum eiendeler		<u>46 655 604</u>	<u>46 655 604</u>




A11 Bjørvikautstikkeren AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	40 532 750	40 532 750
Annen innskutt egenkapital	5	13 485 608	15 200 000
Sum innskutt egenkapital		<u>54 118 358</u>	<u>55 832 750</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-12 968 381	-15 369 148
Sum opptjent egenkapital		<u>-12 968 381</u>	<u>-15 369 148</u>
Sum egenkapital		<u>41 149 977</u>	<u>40 463 602</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	694
Gjeld til selskap i samme konsern	6	4 905 691	6 188 475
Skyldig offentlige avgifter		0	2 833
Annen kortsiktig gjeld		599 936	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 505 627</u>	<u>6 192 002</u>
Sum gjeld		<u>5 505 627</u>	<u>6 192 002</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>46 655 604</u>	<u>46 655 604</u>

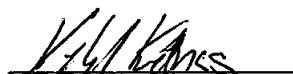
Oslo, 09.04.2026

Styret i A11 Bjørvikautstikkeren AS


Kjell Døve Kalland
styreleder


Kjell Otto Larssen
styremedlem


Liz-Heidi Leonhardsen
styremedlem


Kjetil Hogne Krutnes
daglig leder



A11 Bjørvikautstikkeren AS

Noter til selskapsregnskap for 2025

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 på 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.



A11 Bjørvikautstikkeren AS

Noter til selskapsregnskap for 2025

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

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar	Tomt
Anskaffelseskost 01.01	1 633 529	46 655 604
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 633 529	46 655 604
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-1 326 318	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-307 211	0
Bokført verdi 31.12	0	46 655 604
Årets avskrivninger	0	0

Inventar ble ferdig avskrevet i 2017, ingen regnskapsmessige avskrivninger eller nedskrivninger i 2025. Verdivurderingen underbygger at bokført verdi av tomt er tilstede og det er ikke behov for nedskrivninger. Tomten avskrives ikke.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	1	100 000	100 000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Hav Eiendom AS	100 %



A11 Bjørvikautstikkeren AS

Noter til selskapsregnskap for 2025

Note 5 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt	Udekket tap	SUM
Pr. 01.01.2025	100 000	40 532 750	15 200 000	-15 369 148	40 463 602
Årets resultat	0	0	0	2 400 767	2 400 767
Mottatt konsernbidrag	0	0	6 078 300	0	6 078 300
Avgitt konsernbidrag			-7 792 692	0	-7 792 692
Kapital 31.12.2025	100 000	40 532 750	13 485 608	-12 968 381	41 149 977

Note 6 Konsernmellomværende

	2025	2024
Leverandørgjeld Hav Eiendom AS	-170 998	-99 715
Konsernkonto bank	-4 734 693	-6 088 760

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 31.12.25 har den fellesregistrerte enheten merverdiavgift til gode på totalt kr. 5 720 359.



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i A11 Bjørvikautstikkeren AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A11 Bjørvikautstikkeren AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
A11 Bjørvikautstikkeren AS

- 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 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, 9. april 2026
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Berget, Gry Kjersti

2026-04-09

Identification

 **bankID** Berget, Gry Kjersti



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