



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 921 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Olav Kyrres gate 22
5014 BERGEN

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: Tore Hestnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		31 975 851	29 928 420
Other income		148 425	228 942
Sum inntekter		32 124 276	30 157 362
Kostnader			
Employee benefits expense	2		
Depreciation and amortisation expenses	1	14 529 600	14 529 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other expenses	2	2 619 957	2 627 132
Sum kostnader		17 149 557	17 156 732
Driftsresultat		14 974 719	13 000 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 619 440	794 404
Other financial income		2 182 596	282 842
Sum finansinntekter		4 802 035	1 077 246
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 191 684	5 934 451
Annen rentekostnad		37 697	44 836
Other financial expenses		2 541 637	205 572
Sum finanskostnader		11 771 018	6 184 859
Netto finans		-6 968 983	-5 107 613
Ordinært resultat før skattekostnad		8 005 736	7 893 016
Income tax expense	4	1 762 024	1 736 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 243 712	6 156 552
Årsresultat		6 243 712	6 156 552
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 243 712	6 156 552
Totalresultat		6 243 712	6 156 552



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 200 000	
Udekket tap	5	43 712	6 156 552
Sum overføringer og disponeringer		6 243 712	6 156 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 356 241	3 562 823
Sum immaterielle eiendeler		2 356 241	3 562 823
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1	272 006 668	286 536 268
Equipment and other movables	1		
Sum varige driftsmidler		272 006 668	286 536 268
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	6	11 036 492	12 875 900
Sum finansielle anleggsmidler		11 036 492	12 875 900
Sum anleggsmidler		285 399 401	302 974 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables			1 247 623
Other short-term receivables		753 088	139 574
Konsernfordringer	3	24 937 738	71 564 611
Sum fordringer		25 690 826	72 951 808
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	3	21 080 207	27 765 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 080 207	27 765 943
Sum omløpsmidler		46 771 034	100 717 751
SUM EIENDELER		332 170 435	403 692 743

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5	6 771 000	6 771 000
Overkurs	5	210 566 998	260 566 998
Sum innskutt egenkapital		217 337 998	267 337 998
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	32 333 214	32 376 926
Sum opptjent egenkapital		-32 333 214	-32 376 926
Sum egenkapital		185 004 784	234 961 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group entities	3	139 000 000	139 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Sum langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Kortsiktig gjeld			
Tax payable	4	555 442	280 779
Public duties payable		1 235 209	1 573 541
Utbytte	3, 5	6 200 000	25 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Other current liabilities		175 000	2 877 350
Sum kortsiktig gjeld		8 165 651	29 731 670
Sum gjeld		147 165 651	168 731 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 170 435	403 692 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 640147

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 921 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 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: Tore Hestnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 17.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		31 975 851	29 928 420
Other income		148 425	228 942
Sum inntekter		32 124 276	30 157 362
Kostnader			
Employee benefits expense	2		
Depreciation and amortisation expenses	1	14 529 600	14 529 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other expenses	2	2 619 957	2 627 132
Sum kostnader		17 149 557	17 156 732
Driftsresultat		14 974 719	13 000 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 619 440	794 404
Other financial income		2 182 596	282 842
Sum finansinntekter		4 802 035	1 077 246
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 191 684	5 934 451
Annen rentekostnad		37 697	44 836
Other financial expenses		2 541 637	205 572
Sum finanskostnader		11 771 018	6 184 859
Netto finans		-6 968 983	-5 107 613
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	4	1 762 024	1 736 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 243 712	6 156 552
Årsresultat		6 243 712	6 156 552
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 243 712	6 156 552
Totalresultat		6 243 712	6 156 552
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 200 000	
Udekket tap	5	43 712	6 156 552



Sum overføringer og
disponeringer

6 243 712

6 156 552



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 356 241	3 562 823
Sum immaterielle eiendeler		2 356 241	3 562 823
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1	272 006 668	286 536 268
Equipment and other movables	1		
Sum varige driftsmidler		272 006 668	286 536 268
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	6	11 036 492	12 875 900
Sum finansielle anleggsmidler		11 036 492	12 875 900
Sum anleggsmidler		285 399 401	302 974 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables			1 247 623
Other short-term receivables		753 088	139 574
Konsernfordringer	3	24 937 738	71 564 611
Sum fordringer		25 690 826	72 951 808
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	3	21 080 207	27 765 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 080 207	27 765 943
Sum omløpsmidler		46 771 034	100 717 751
SUM EIENDELER		332 170 435	403 692 743
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5	6 771 000	6 771 000
Overkurs	5	210 566 998	260 566 998
Sum innskutt egenkapital		217 337 998	267 337 998



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	32 333 214	32 376 926
Sum opptjent egenkapital		-32 333 214	-32 376 926
Sum egenkapital		185 004 784	234 961 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group entities	3	139 000 000	139 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Sum langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Kortsiktig gjeld			
Tax payable	4	555 442	280 779
Public duties payable		1 235 209	1 573 541
Utbytte	3, 5	6 200 000	25 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Other current liabilities		175 000	2 877 350
Sum kortsiktig gjeld		8 165 651	29 731 670
Sum gjeld		147 165 651	168 731 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 170 435	403 692 743



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Annual Shareholders' Meeting of Vika Utvikling AS

Opinion

We have audited the financial statements of Vika Utvikling AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable legal requirements and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023 and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the requirements of the relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of management for the financial statements

Management (the board of directors) is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:



Building a better
working world

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Trondheim, 10 June 2024
ERNST & YOUNG AS

The auditor's report is signed electronically

Christian Ronæss
State Authorised Public Accountant (Norway)

Perneo Dokumentnøkkel: XB1OMF-O2NGO-M5DMJ-YWIG6-Y4XCO-Y6MQT



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."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-10 06:45:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XB1OM-02NGO-M5DMJ-YWIG6-Y4XCO-Y6MQT

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>



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Annual Report 2023

Vika Utvikling AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Accounts

Org.no.: 994 921 193



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Income statement

Vika Utvikling AS

Operating income and operating expenses	Note	2023	2022
Rental income		31 975 851	29 928 420
Other income		148 425	228 942
Total income		32 124 276	30 157 362
Depreciation and amortisation expenses	1	14 529 600	14 529 600
Other expenses	2	2 619 957	2 627 132
Total expenses		17 149 557	17 156 732
Operating profit		14 974 719	13 000 630
Financial income and expenses			
Other interest income		2 619 440	794 404
Other financial income		2 182 596	282 842
Interest expense to group companies	3	9 191 684	5 934 451
Other interest expenses		37 697	44 836
Other financial expenses		2 541 637	205 572
Net financial items		-6 968 983	-5 107 613
Net profit before tax		8 005 736	7 893 016
Income tax expense	4	1 762 024	1 736 464
Net profit after tax		6 243 712	6 156 552
Net profit or loss		6 243 712	6 156 552
Attributable to			
Ordinary dividend	5	6 200 000	0
Loss brought forward	5	-43 712	-6 156 552
Total		6 243 712	6 156 552

Vika Utvikling AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Balance sheet

Vika Utvikling AS

Assets	Note	2023	2022
Non-current assets			
Intangible assets			
Deferred tax assets	4	2 356 241	3 562 823
Total intangible assets		2 356 241	3 562 823
Property, plant and equipment			
Buildings and land	1	272 006 668	286 536 268
Total property, plant and equipment		272 006 668	286 536 268
Non-current financial assets			
Other long-term receivables	6	11 036 492	12 875 900
Total non-current financial assets		11 036 492	12 875 900
Total non-current assets		285 399 401	302 974 992
Current assets			
Debtors			
Accounts receivables		0	1 247 623
Other short-term receivables		753 088	139 574
Receivables from group companies	3	24 937 738	71 564 611
Total receivables		25 690 826	72 951 808
Investments			
Cash and cash equivalents	3	21 080 207	27 765 943
Total current assets		46 771 034	100 717 751
Total assets		332 170 435	403 692 743



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Balance sheet

Vika Utvikling AS

Equity and liabilities	Note	2023	2022
Equity			
Paid-in capital			
Share capital	5	6 771 000	6 771 000
Share premium reserve	5	210 566 998	260 566 998
Total paid-up equity		217 337 998	267 337 998
Retained earnings			
Uncovered loss	5	-32 333 214	-32 376 926
Total retained earnings		-32 333 214	-32 376 926
Total equity		185 004 784	234 961 072
Liabilities			
Other non-current liabilities			
Liabilities to group entities	3	139 000 000	139 000 000
Total non-current liabilities		139 000 000	139 000 000
Current liabilities			
Tax payable	4	555 442	280 779
Public duties payable		1 235 209	1 573 541
Dividends	3, 5	6 200 000	25 000 000
Other current liabilities		175 000	2 877 350
Total current liabilities		8 165 651	29 731 670
Total liabilities		147 165 651	168 731 671
Total equity and liabilities		332 170 435	403 692 743

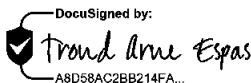
Oslo, 31.05.2024

The board of Vika Utvikling AS

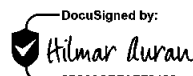
DocuSigned by:

3AA9EFDBF5C1439...

Eliseo Drago
chairman of the board

DocuSigned by:

A8D58AC2BB214FA...

Trond Arne Espås
member of the board

DocuSigned by:

8B966CD7AFF9408...

Hilmar Auran
member of the board



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Accounting principles

The Financial Statements have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for Small Companies.

The company owns and manages real estate, specifically Cort Adellers gate 33 in Oslo.

Pursuant to the requirements of Norwegian Accounting Act §3-3, it is confirmed that the requirements for the going concern assumption have been met and that the annual accounts have been prepared on this basis.

Foreign currency

Monetary foreign currency items are valued at the exchange rate on the balance sheet date.

Operating revenues

Income from rent is recognised on the date of delivery. Services are posted to income as they are delivered.

Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. Deferred tax assets are recognized in the balance sheet to the extent that it is probable that they can be recovered in accordance with generally accepted accounting principles for Small Companies.

Classification and valuation of fixed assets

Fixed assets include assets included for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost. Property, plant and equipment are entered in the balance sheet and depreciated over the asset's economic lifetime. The depreciation period for real property acquired after 2009 is divided into the part that represents the building and the part that represents fixed technical installations. Property, plant and equipment are written down to a recoverable amount in the case of fall in value which is expected not to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sale value and value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities normally include items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that relate to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value.

Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables. Rent free period is periodized over lease period in the contract.



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Note 1 Fixed assets

	Buildings	Fixed technical installations	Land	Other assets	Total
Acquisition cost as at 01.01.2023	264 199 097	92 529 007	14 299 029	8 544 920	379 572 054
Acquisition cost 31.12.2023	264 199 097	92 529 007	14 299 029	8 544 920	379 572 054
Accumulated depreciation 31.12	45 120 623	62 444 762	0	0	107 565 386
Book value 31.12	219 078 474	30 084 245	14 299 029	8 544 920	272 006 668
Current year depreciation	5 283 600	9 246 000	0	0	14 529 600
Total current year impairment/depreciation	5 283 600	9 246 000	0	0	14 529 600
Economic lifetime	50 years	10-20 years			

Note 2 Benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

In 2023 the company had no employees. No loan has been granted to the CEO, the Chairman of the Board or other related parties.

Auditor

In 2023 the company expensed NOK 151 376 for statutory audit and NOK 0 regarding other services provided by the auditor (amounts include non-deductible VAT).

Note 3 Related party balances

	2023	2022
Receivables		
Bank balance DEKA bank	24 937 738	71 564 611
Total	24 937 738	71 564 611
Liabilities		
Loans from group entities	139 000 000	139 000 000
Other short-term liabilities within the group	6 200 000	25 000 000
Total	145 200 000	164 000 000
Amount due later than 5 years from the balance date is NOK 0. The date of maturity is 22.11.2027.		
Interest on related party debt	9 191 684	5 934 451
Booked value on assets used to secure borrowings		
Building	272 006 668	286 536 268



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Note 4 Tax

This year's tax expense	2023	2022
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	555 442	280 779
Changes in deferred tax assets	1 206 582	1 455 685
Tax expense on ordinary profit/loss	1 762 024	1 736 464

Taxable income:

Ordinary profit/loss before tax	8 005 736	7 893 016
Permanent differences	3 464	0
Changes temporary differences	4 798 713	4 080 015
Cut interest deduction	2 524 735	1 276 266
Allocation of loss to be brought forward	-12 807 913	-11 973 032
Taxable income	2 524 735	1 276 266

Payable tax in the balance:

Payable tax on this year's result	555 442	280 779
Total payable tax in the balance	555 442	280 779

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences:

	2023	2022	Difference
Tangible fixed assets	1 716 969	6 515 682	4 798 713
Total	1 716 969	6 515 682	4 798 713

Accumulated loss to be brought forward	-8 626 153	-21 434 066	-12 807 913
Cut interest deduction	-3 801 001	-1 276 266	2 524 735
Basis for calculation of deferred tax	-10 710 186	-16 194 651	-5 484 465

Deferred tax assets (22 %)	-2 356 241	-3 562 823	-1 206 582
----------------------------	------------	------------	------------



DocuSign Envelope ID: 9DB10418-911C-4430-96A8-394160305D0F

Note 5 Share capital, shareholder information and equity

The share capital in Vika Utvikling AS as of 31/12/2023 consists of:

	Number of	Nominal amount	Carrying value
Ordinary shares	61 000	111,00	6 771 000

Shareholder

	Ordinary shares	Stake
Wiis Norway Holding AS	61 000,00	100,00 %
Total number of shares	61 000	100,00 %

	Share capital	Share premium	Uncovered loss	Total equity
As at 01.01.2023	6 771 000	260 566 998	-32 376 926	234 961 072
Result for the year			6 243 712	6 243 712
Dividend		0	-6 200 000	-6 200 000
Payback of share reserve		-50 000 000		-50 000 000
As at 31.12.2023	6 771 000	210 566 998	-32 333 214	185 004 784

The company is 100% owned by Wiis Norway Holding AS, which is 100% owned by the fund WestInvest InterSelect. The fund is owned by an investment company, which is owned 100% by DekaBank Deutsche Girozentrale. The company is a real estate fund managed by Deka Immobilien and all returns in the company is for the investors.

Note 6 Receivables

	2023	2022
Receivables with a maturity later than one year		
Other receivables	11 036 492	12 875 900
Total	11 036 492	12 875 900

Rent free period is periodized over lease period in the contract.



Skattedirektoratet

Saksbehandler	Deres dato	Vår dato
Jeanette Munkvold Skovholt	08.12.2017	21.12.2017
Telefon	Deres referanse	Vår referanse
90076012	Hilke Rognes	2017/1281350

NEWSEC BASALE AS
Postboks 5666 Torgarden
7484 TRONDHEIM

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 8. desember 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskap:

1. WIIS Norway Holding AS (morselskap) org.nr. 919 366 842
2. Vika Utvikling AS (datterselskap) org.nr. 994 921 193

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering ovenstående selskap dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

Selskapene eies av det tyske selskapet WestInvest Gesellschaft Für Investmentfonds GmbH.

Bakgrunnen for søknaden er at selskapet er registrert i Tyskland. All korrespondanse mellom selskapene i konsernet er på engelsk. Selskapene må følgelig benytte engelsk språk for at eierne skal forstå regnskapet og årsrapporten.

Selskapenes virksomhet består i å eie og drive fast eiendom og naturlig tilhørende virksomhet, utelukkende på bedriftsmarkedet.

Forvaltning av eiendommene samt dialog mot kunder er delegert til eiendomsforvalter Newsec Basale AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk.

En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkkrav.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

Postadresse	Besøksadresse:	Sentralbord
Postboks 9200 Grønland	Se www.skatteetaten.no	800 80 000
0134 Oslo	Org.nr: 996250318	Telefaks
	E-post:	22 17 08 60
	skatteetaten.no/sendepost	



I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “*informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere*”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at det norske underkonsernet er eid av et utenlandsk selskap. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Torstein Kinden Helleland
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Jeanette Munkvold Skovholt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer