



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 010 110  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Mathilde Storebråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### 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, 08.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Infrastrukturbidraga	1,9	49 475 668	52 291 126
Salgsinntekt	1	3 337 282	1 155 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 812 950</b>	<b>53 446 869</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1,10	48 173 706	51 599 139
Annen driftskostnad	2	6 838 459	7 763 202
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 012 165</b>	<b>59 362 341</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 199 215</b>	<b>-5 915 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			0
Annen renteinntekt		29 527	153 223
Annen finansinntekt		695	101 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 222</b>	<b>254 272</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	59 801	
Annen finanskostnad			2 810
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 801</b>	<b>2 810</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 579</b>	<b>251 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 228 794</b>	<b>-5 664 010</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-490 334	-1 246 083
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 738 460</b>	<b>-4 417 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 738 460</b>	<b>-4 417 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 738 460	-4 417 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 738 460</b>	<b>-4 417 927</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	3 288 452	2 798 118
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 288 452</b>	<b>2 798 118</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	0	0
Andre fordringer	10	63 733 710	59 910 120
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 733 710</b>	<b>59 910 120</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 022 162</b>	<b>62 708 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		223 490	403 126
Andre fordringer		186 415	161 731
<b>Sum fordringer</b>		<b>409 905</b>	<b>564 857</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	4 282 472	14 058 403
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 282 472</b>	<b>14 058 403</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 692 377</b>	<b>14 623 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 714 539</b>	<b>77 331 498</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	35 089	35 089



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 035 089</b>	<b>25 035 089</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	11 803 541	10 065 082
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 803 541</b>	<b>-10 065 082</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 231 548</b>	<b>14 970 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	2 076 030	6 185 979
Skyldige offentlige avgifter		256 227	492 240
Kortsiktig konserngjeld	3	9 975 029	
Annen kortsiktig gjeld	1,3,9	43 675 706	53 183 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 982 992</b>	<b>59 861 490</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 482 992</b>	<b>62 361 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 714 540</b>	<b>77 331 497</b>



# Årsregnskap 2021

Bjørvika Infrastruktur AS  
Org.nr. 985 010 110

**Innhold:**  
Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

**Bjørvika Infrastruktur AS**

**Organisasjonsnummer 985 010 110**

**Årsberetning for 2021**

## BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS

**1. Selskapets organisasjon**

<b>Styrets leder</b>	Kjell Døyle Kalland
<b>Styremedlemmer</b>	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
<b>Varamedlemmer</b>	Øystein Olav Ylvisåker

**Daglig leder** Trond Knapstad

**Revisor** Deloitte AS

**2. Bakgrunn for opprettelse av selskapet**

Bjørvika Infrastruktur AS (BI) ble stiftet 26. september 2002. Selskapet eies 100 % av Bjørvika Utvikling AS (BU). BI har som formål å ha et samlet ansvar for, og styring med, all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika i Oslo.

Det er inngått en avtale mellom BI og Hav Eiendom AS (HAV E), datert 30. juni 2003, med tillegg av 19.03.2014, som sikrer Bjørvika Infrastruktur AS tilgang på et ansvarlig lån fra HAV E for å mellomfinansiere infrastrukturutbyggingen med inntil 300 MNOK.

**3. Virksomhetens art og lokalisering**

Selskapet skal foreta utbygging av Teknisk infrastruktur innenfor reguleringsområdet i Bjørvika i henhold til avtale med Oslo kommune. I henhold til denne avtale har BI således ansvar for planlegging, prosjektering, utbygging og nødvendig drift frem til overlevering av infrastrukturprosjektene. Når utbyggingen av de enkelte anlegg er gjennomført, skal anleggene overdras til Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

**4. Situasjonsbeskrivelse**

BI har i 2021 videreført det planleggings- og prosjekteringsarbeid som skal legges til grunn for byggeoppgavene i perioden 2022 – 2024. I løpet av året er det gjennomført arbeid med områdene rundt Operaen, Akerselva og i Bispevika.

BI har betydelig fokus på planlegging av egne arbeider og koordinering mot øvrige aktører. Knytningen til andre aktører kan medføre mindre endringer i fremdriftsplanen, men BIs arbeider har i all hovedsak fulgt gjeldende fremdriftsplan i 2021.

Kunsthall Oslo AS har virksomhet i 2021, men arrangementer og åpningstider har vært tilpasset smittevernsbestemmelsene. Selskapets formål er å fremme tilstedeværelse av kontemporær kunst og kultur i Bjørvika og i Oslo. Aksjene eies i sin helhet av BI.



## BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

### 5. *Rettvisende oversikt over utvikling og resultat*

Regnskapet viser at omsetningen i 2021 har vært nesten lik omsetningen i 2020. Variasjon i omsetningen for Bjørvika Infrastruktur er naturlig og kommer som en konsekvens av den fremdriftsplan som ligger til grunn i Bjørvika, både for bygg som gir infrastrukturbidrag til BI, og BIs tilkomst og fremdrift for egne arbeider.

Omsetningen i 2021 er noe redusert som følge av at den fremtidige mva-refusjonen fra Oslo kommune for allerede overleverte anlegg er ført som en reduksjon i varekost. Dette vil igjen føre til en reduksjon av inntekt etter det inntektsføringsprinsipp som BI følger.

Aktivitetene i 2021 har blitt gjennomført som planlagt. Gjeldende fremdriftsplan tilsier at utbyggingen av infrastruktur, med unntak av det som skal bygges på Grønlia, vil være ferdigstilt frem til og med 2026. Grønlia forventes utbygd i årene 2024-2033. Dette er ett år senere enn det tidligere var planlagt. Basert på gjeldende utbyggingsvolum og infrastrukturbidragene som følger av dette, anses risikoen for gjennomføring av BIs arbeider å være akseptabel. De viktigste risikoelementene er knyttet til samlet utbyggingsvolum og muligheten for økt utbyggingstid. Gjennomføringsrisikoen anses som akseptabel da kalkylene for gjestående arbeid er basert på erfaringspriser samt at arbeidene er delt opp i mange mindre entrepriser som strekker seg over et lengre tidsrom. Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold, men styret kan ikke se noe nå som tyder på at utbyggingen den nærmeste tiden vil avvike fra gjeldende planer og det er styrets vurdering at gjennomføringsrisikoen står i forhold til de risikoavsetningene som er vist i prognosen.

BIs inntekter er sikret ved at 98 % av det infrastrukturbidrag BU krever inn fra utbyggerne overføres til BI. BI har mottatt relativt lite i infrastrukturbidrag i 2021. En likviditetsbeholdning på ca 14 MNOK ved inngangen til året samt et lån på inntil 10 MNOK fra Bjørvika Utvikling har sikret driften i 2021 og det har ikke vært nødvendig å trekke på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom i løpet av året. Infrastrukturbidragene i 2022 vil være noe lavere enn selskapets utgifter dette året og BI har varslet Hav Eiendom at det kan bli nødvendig å trekke inntil 20 MNOK av det ansvarlige lånet i løpet året.

Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er negativ med 20 MNOK. Dette er en økning i forhold til kontantstrømmen fra 2020 som var negativ med 55 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er 10 MNOK da selskapet har tatt opp et kortsiktig lån fra Bjørvika Utvikling AS. Netto kontantstrøm er negativ med 10 MNOK.

BIs vurdering er at det er knyttet noe finansiell risiko til de aktiviteter som gjennomføres av BI da selskapets aktivitetsnivå blir styrt i forhold til rekkefølgebestemmelsene i de enkelte reguleringsplaner, utbyggingsavtalen med Oslo Kommune og fremdriften på utvikling/bygging av de bolig-/næringseiendommer i Bjørvika som er forpliktet å betale infrastrukturbidrag.

Infrastrukturbidraget reguleres ved utgangen av hvert kvartal etter SSB-indeksen for veianlegg – «vei i dagen». Ved utgangen av 2021 har infrastrukturbidraget fått en regulering på 95,5 % fra 01.07.2003.

Selskapets egenkapital ved utgangen av 2021 var 13,2 MNOK, mens den i 2020 var 15 MNOK.

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Selskapet har et årsunderskudd i 2021 på kr 1.738.460,- mot et underskudd i 2020 på kr 4.417.927,-



## BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

Utover dette og det som fremgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 1.738.460,- overføres til udekket tap.

### 6. *Fortsatt drift*

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet ut fra foreliggende avtale om ansvarlig lån fra HAV Eiendom AS som skal sikre mellomfinansiering av infrastrukturarbeidene.

### 7. *Arbeidsmiljø*

Styret og daglig leder vurderer arbeidsmiljøet i prosjektorganisasjonen som godt. Selskapet har ingen ansatte, og har heller ingen planer om å ansette egne medarbeidere.

BI har inngått konsulentavtaler med forskjellige selskaper om bemanning. Bemanningen har blitt gradvis redusert i løpet av året som følge av noe lavere aktivitetsnivå for BI. Ved utgangen av året er det nå til sammen 7 personer som bemanner BI og disse utgjør ca 5 årsverk. Det har ikke vært fraværsskader på arbeidsplassen i løpet av året.

2021 har vært preget av pandemien i samfunnet. Som følge av kravet om hjemmekontor har de aller fleste hatt hjemmekontor i store deler av året. Kontoret har i perioder der myndighetene har satt krav til hjemmekontor vært bemannet med en byggeleder for daglig oppfølging også på byggeplass.

### 8. *Likestilling*

Prosjektledelsen besto ved begynnelsen av året av 9 personer, herav 5 kvinner, som har utført innsats for BI i 2021. I løpet av året er prosjektledelsen gradvis redusert til 7 personer, herav 3 kvinner.

Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem hvorav 1 kvinne. I forvaltningen av virksomheten bestreber selskapet seg på likestilling mellom kjønnene.

### 9. *Ytre miljø*

Det er styrets oppfatning at selskapets virksomhet har en begrenset påvirkning på det ytre miljø. Selskapet skal gjennom avtale med Oslo Kommune av 30. juni 2003 videreføre arbeidet med Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP). BI utarbeider, i tråd med OMOP, årlige statusrapporter for miljøarbeidet i Bjørvika. Rapporten for 2021 ferdigstilles i juni 2022. Rapporten er felles for BI, HAV E, OSU og øvrige utbyggere som HAV E og OSU har inngått avtale med.

### 10. *Forsknings- og utviklingsaktiviteter*

Selskapet har i 2021 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### 11. *Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder*

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som også inkluderer daglig leder og ledende personer.

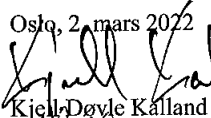


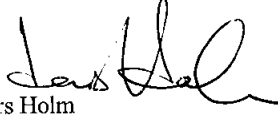
BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS

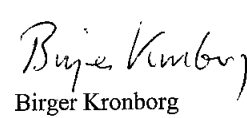



BJØRVIKA

Oslø, 2. mars 2022

  
Kjell-Døyle Kålland  
Styrets leder

  
Lars Holm  
Styrets nestleder

  
Birger Kronborg  
Styremedlem

  
Kjell Otto Larssen  
Styremedlem

  
Liz-Heidi Leonhardsen  
Styremedlem

  
Trond Knapstad  
Daglig leder



## Bjørvika Infrastruktur AS

## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Noter	2021	2020
Infrastrukturbidrag	1, 9	49 475 668	52 291 126
Salgsinntekt	1	3 337 282	1 155 743
Sum driftsinntekter		<u>52 812 950</u>	<u>53 446 869</u>
Varekostnad	1, 10	48 173 706	51 599 139
Annen driftskostnad	2	6 838 459	7 763 202
Sum driftskostnader		<u>55 012 164</u>	<u>59 362 341</u>
Driftsresultat		<u>-2 199 215</u>	<u>-5 915 472</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 527	153 223
Annen finansinntekt		695	101 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	59 801	0
Annen finanskostnad		0	2 810
Resultat av finansposter		-29 579	251 461
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 228 794	-5 664 010
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-490 334	-1 246 083
Ordinært resultat		<u>-1 738 460</u>	<u>-4 417 927</u>
Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)		<u>-1 738 460</u>	<u>-4 417 927</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		-1 738 460	-4 417 927
Sum overføringer		<u>-1 738 460</u>	<u>-4 417 927</u>

0



Bjørvika Infrastruktur AS

**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	8	3 288 452	2 798 118
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 288 452</u>	<u>2 798 118</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	10	63 733 710	59 910 120
Sum finansielle anleggsmidler		<u>63 733 710</u>	<u>59 910 120</u>
Sum anleggsmidler		<u>67 022 162</u>	<u>62 708 238</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		223 490	403 126
Andre kortsiktige fordringer		186 415	161 731
Sum fordringer		<u>409 905</u>	<u>564 857</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	4 282 472	14 058 403
Sum omløpsmidler		<u>4 692 377</u>	<u>14 623 260</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>71 714 539</u>	<u>77 331 498</u>




## Bjørvika Infrastruktur AS


## Balanse

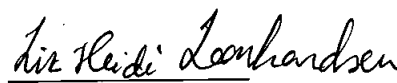
Egenkapital og gjeld	Noter	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 25 000 á kr. 1 000,-	5	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	35 089	35 089
Sum innskutt egenkapital		<u>25 035 089</u>	<u>25 035 089</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-11 803 541	-10 065 082
Sum opptjent egenkapital		<u>-11 803 541</u>	<u>-10 065 082</u>
Sum egenkapital	6	<u>13 231 548</u>	<u>14 970 007</u>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	2 076 030	6 185 979
Gjeld til selskap i samme konsern	3	9 975 029	0
Skyldige offentlige avgifter		256 227	492 240
Annen kortsiktig gjeld	1, 3, 9	43 675 706	53 183 271
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 982 992</u>	<u>59 861 490</u>
Sum gjeld		<u>58 482 992</u>	<u>62 361 490</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>71 714 539</u>	<u>77 331 498</u>


Oslo, 02.03.2022

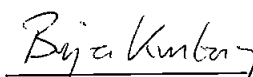
Styret i Bjørvika Infrastruktur AS

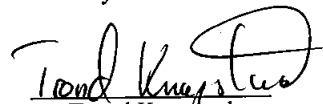
  
Kjell Døvle Kalland  
styreleder

  
Kjell Otto Larssen  
styremedlem

  
Liz-Heidi Leonhardsen  
styremedlem

  
Lars Holm  
nestleder

  
Birger Kronborg  
styremedlem

  
Trond Knapstad  
daglig leder



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Kontantstrømpstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-2.228.794	-5.664.010
Periodens betalte skatt	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Endring i kundefordringer	179.636	-2.170
Endring i leverandørgjeld	-4.109.949	-2.714.247
Endring i andre tidsavgrensninger	-13.591.854	-46.439.675
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-19.750.960	-54.820.103
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling (-)/Innbetalinger ved endring av kortsiktig gjeld	9.975.029	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	9.975.029	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9.775.931	-54.820.103
Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	14.058.403	68.878.504
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	4.282.472	14.058.403



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsikk.

#### 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 forventes ikke 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.

#### Inntektsføringsprinsipp

Bjørvika Infrastruktur AS forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Selskapet er et datterselskap av Bjørvika Utvikling AS som er et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere i forbindelse med utviklingen av Bjørvikaområdet. Ved fullført utbygging skal infrastruktur overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Utbyggerne i Bjørvikaområdet plikter å betale et infrastrukturbidrag pr. T-BRA som skal finansiere utbygging av infrastruktur i området. Innkreving av infrastrukturbidrag foretas av Bjørvika Utvikling AS. Infrastrukturbidraget fordeles mellom Bjørvika Utvikling AS som forestår koordinering og profilering av utbyggingen og Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og utbygging av infrastruktur. Utbyggerne faktureres for infrastrukturbidrag med 30 % ved igangsettelsestillatelse, 50 % ved ferdig råbygg og 20 % ved midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune har forpliktet seg til å dekke de første NOK 300 mill. av kostnadene for utbygging av teknisk infrastruktur. Inntektsføring i form av anleggsbidrag skjer i takt med faktiske utbyggingskostnader uten fortjeneste. Oslo kommunes forpliktelse var fullt ut dekket ved utgangen av 2010.

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne finansierer den samlede utbyggingen og det er ikke mulig å henføre deler av utbyggingen til den enkelte utbygger. Utbyggingen av infrastruktur inntektsføres regnskapsmessig etter løpende avregning for hele prosjektet sett under ett iht. NRS 2 Anleggskontrakter.

#### Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet. Innredning i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.

#### Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives i henhold til en plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

#### Skatter

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

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

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

#### Honorar til revisor:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	70.100	96.687
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	175.000	456.969
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	-
Sum honorar andre tjenester	175.000	456.969



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Note 3 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat (100%)	Selskapets egenkapital (100%)
Kunsthall Oslo AS	2010	Oslo	100%	30.624	294.199

Selskapet har ikke ervervsmessig formål og kan etter vedtektene ikke utdele utbytte. Ved avvikling skal gjenværende midler anvendes til selskapets formål. Som følge av dette er det lagt til grunn at et konsernregnskap ikke vil ha betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat. Det er derfor ikke utarbeidet konsernregnskap etter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-8 andre ledd.

Investeringen på kr 100.000 ble nedskrevet i sin helhet i 2010.

Bjørvika Infrastruktur AS har tidligere ytet tilskudd til drift av Kunsthall Oslo AS. Tilskuddet har hatt som formål å finansiere oppfyllelse av Bjørvika Infrastruktur AS sin forpliktelse overfor Oslo kommune til å oppfylle overordnet kulturoppfølgingsprogram som er forankret i reguleringsplanen for Bjørvika. Denne forpliktelsen ble oppfylt ved siste overføring i 2012. Det er ikke gitt noe tilskudd etter dette.

Konsernmellomværende	2021	2020
Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:		
Kortsiktig gjeld Bjørvika Utvikling AS	-9.975.029	-
Langsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-
Leverandørgjeld Bjørvika Utvikling AS	-	-

Hav Eiendom AS har, gjennom Bjørvikaavtalene fra 2003, forpliktet seg til å yte et likviditetslån på inntil 300 MNOK. I 2021 er det ikke trukket på lånerammen. Lånet renteberegnes med markedsmessige betingelser.

Det er ikke stillet garantier eller sikkerhetsstillelser til fordel for noen selskap i konsernet.

#### Transaksjoner med nærstående foretak

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne i Bjørvika området innkreves av Bjørvika Utvikling AS. Enkelte av utbyggerne vil kunne anses som nærstående parter. Infrastrukturbidrag fastsettes etter vilkår som ikke påvirkes av om utbyggerne anses som nærstående parter. Utover infrastrukturbidrag er omfang av transaksjoner med nærstående foretak som ikke elimineres ved konsolidering vurdert som uvesentlige.

#### Note 4 Bankmidler

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

#### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	25.000	1.000	25.000.000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Bjørvika Utvikling AS	100 %

side 7

**Bjørvika Infrastruktur AS****Noter til regnskapet****Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	25.000.000	35.089	-10.065.082	14.970.007
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-1.738.460	-1.738.460
Egenkapital pr 31.12.21	25.000.000	35.090	-11.803.541	13.231.548

**Note 7 Pantstillelser og garantier**

Selskapet har ingen pantstillelser eller garantier.

**Note 8 Skattekostnad***Fordeling av skattekostnaden:*

	2021	2020
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skattefordel	-490.334	-1.246.083
Skattekostnad	-490.334	-1.246.083

*Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:*

Årsresultat før skatt	-2.228.794	-5.664.010
Endring midlertidige forskjeller	-1.808.243	-974.004
Mottatt konsernbidrag	-	-
Skattepliktig inntekt	-4.037.036	-6.638.014

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %

	-490.335	-1.246.082
--	----------	------------

*Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:*

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	221.892	-	250.370	-
Tilvirkningskontrakt	-	49.740.063	-	47.966.258
Saldo på gevinst- og tapskonto	23.842	-	29.802	-
Underskudd til fremføring	64.441.840	-	60.404.803	-
Sum midlertidige forskjeller	64.687.574	49.740.063	60.684.975	47.966.258
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse (22 %)	14.231.266	10.942.814	13.350.695	10.552.577
Netto skattefordel i balansen	3.288.452	-	2.798.118	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel. Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag er ført mot utsatt skattefordel i balansen.



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets omsetning knytter seg i all hovedsak til infrastrukturutbyggingen i Bjørvikaområdet og anses som ett prosjekt.

	2021	2020
Akkumulert inntektsføring	1.795.504.449	1.746.028.782
Akkumulerte prosjektkostnader	1.745.764.386	1.698.062.523
Netto resultat	49.740.063	47.966.258
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-33.430.853	-42.990.195

Kostnad og inntekt avsettes iht NRS 2 om anleggskontrakter, etter løpende avregning. Inntektsføring gjøres i takt med påløpt kostnad, etter prinsipp om at prosjektet over tid skal gi et resultat på null. Opptjent ikke fakturert inntekt tilsvarende avsatt inntekt som vil bli fakturert i takt med framdrift etter fastsatte parameter (se note 1). Det gjøres løpende vurdering av prosjektet totale kostnad og inntekt. Dersom det forventes at prosjektet totalt vil gå med tap skal det avsettes for et slikt tap i gjeldende regnskapsår. Det er pr 31.12.2021 ikke foretatt noen slik avsetning.

Andel av utestående fordringer hvor betaling er holdt tilbake av kunde i henhold til betingelser i kontrakt utgjør kr 0.

#### Note 10 Avtale om momsrefusjon med Oslo kommune

Det ble i 2018 inngått avtale om momsrefusjon med Oslo kommune (overdragelse av justeringsrett for infrastruktur). Avtalen innebærer at Bjørvika Infrastruktur AS skal få refundert 50 % av momsen på opparbeidet kommunal infrastruktur. Avtalen har tilbakevirkende kraft til 2015. Innsendte momskrav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.21 utgjør 109 MNOK, hvorav 45,3 MNOK er refundert. Resterende 63,7 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Årets endring i gjenstående momskrav er ført til fradrag i årets varekostnad.



# 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 Bjørvika Infrastruktur AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Bjørvika Infrastruktur 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: AH3EW-J2ZDZ-CAW66-J5UP8-5WOW7-XUPD3



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Bjørvika Infrastruktur 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 regnskapsestimatene 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, 2. mars 2022  
Deloitte

Guro Magnetun Heimvik  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AH3EW-J2ZDZ-CAW66-J5UP8-5WOW7-XUPD3



# 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."

## Guro Magnetun Heimvik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-732030

IP: 92.220.xxx.xxx

2022-03-03 12:51:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AH3EW-J2DZ-CAW66-J5UP8-5WCW7-XUPD3

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>



## Bjørvika Infrastruktur AS

### Noter til regnskapet

#### Kontantstrømpstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-2.228.794	-5.664.010
Periodens betalte skatt	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Endring i kundefordringer	179.636	-2.170
Endring i leverandørgjeld	-4.109.949	-2.714.247
Endring i andre tidsavgrensninger	-13.591.854	-46.439.675
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-19.750.960	-54.820.103
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling (-)/Innbetalinger ved endring av kortsiktig gjeld	9.975.029	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	9.975.029	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9.775.931	-54.820.103
Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	14.058.403	68.878.504
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	4.282.472	14.058.403