



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 010 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRVIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: 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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Infrastrukturbidrag	1,9	814 618	659 234
Salgsinntekter	1	0	1 337 836
Sum inntekter		814 618	1 997 070
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	1 202 281
Annen driftskostnad	2	2 870 318	1 908 568
Sum kostnader		2 870 318	3 110 849
Driftsresultat		-2 055 700	-1 113 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		59 801	0
Annen renteinntekt		0	17 216
Annen finansinntekt		0	686
Sum finansinntekter		59 801	17 902
Annen rentekostnad		92 172	40 020
Sum finanskostnader		92 172	40 020
Netto finans		-32 371	-22 118
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 088 071	-1 135 897
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-459 376	-249 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 628 695	-886 004
Årsresultat		-1 628 695	-886 004
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 628 695	-850 914
Overføringer til/fra annen egenkapital			-35 090
Sum overføringer og disponeringer		-1 628 695	-886 004



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	709 269	249 893
Sum immaterielle eiendeler		709 269	249 893
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	25 035 089	25 035 089
Sum finansielle anleggsmidler		25 035 089	25 035 089
Sum anleggsmidler		25 744 358	25 284 982
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	9 975 029	0
Sum fordringer		9 975 029	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	0	3 923 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	3 923 621
Sum omløpsmidler		9 975 029	3 923 621
SUM EIENDELER		35 719 387	29 208 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	6	2 479 610	850 915
Sum opptjent egenkapital		-2 479 610	-850 915
Sum egenkapital		27 520 390	29 149 085
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt	4	8 054 497	0
Leverandørgjeld		144 500	59 518
Sum kortsiktig gjeld		8 198 997	59 518
Sum gjeld		8 198 997	59 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 719 387	29 208 603



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Infrastrukturbidrag	1,9	50 290 286	52 950 360
Salgsinntekter	1	3 337 282	1 155 743
Sum inntekter		53 627 568	54 106 103
Kostnader			
Varekostnad	1,9,10	48 173 706	51 599 139
Lønnskostnad	2	0	1 202 281
Annen driftskostnad	2	9 708 777	8 333 934
Sum kostnader		57 882 483	61 135 354
Driftsresultat		-4 254 915	-7 029 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 527	170 439
Annen finansinntekt		695	101 735
Sum finansinntekter		30 222	272 174
Annen rentekostnad		92 172	40 020
Annen finanskostnad		0	2 810
Sum finanskostnader		92 172	42 830
Netto finans		-61 950	229 344
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 316 865	-6 799 907
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-949 710	-1 495 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 367 155	-5 303 931
Årsresultat		-3 367 155	-5 303 931
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 367 155	-5 303 931
Sum overføringer og disponeringer		-3 367 155	-5 303 931



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 997 721	3 048 011
Sum immaterielle eiendeler		3 997 721	3 048 011
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Andre fordringer	10	63 733 710	59 910 120
Sum finansielle anleggsmidler		63 733 710	59 910 120
Sum anleggsmidler		67 731 431	62 958 131
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		223 490	403 126
Andre fordringer	3	186 415	161 731
Sum fordringer		409 905	564 857
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	4 282 472	17 982 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 282 472	17 982 024
Sum omløpsmidler		4 692 377	18 546 881
SUM EIENDELER		72 423 808	81 505 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	14 283 151	10 915 997
Sum opptjent egenkapital		-14 283 151	-10 915 997
Sum egenkapital		15 716 849	19 084 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 054 497	0
Leverandørgjeld		2 220 530	6 245 497
Skyldige offentlige avgifter		256 227	492 240
Annen kortsiktig gjeld	3,9	43 675 706	53 183 271
Sum kortsiktig gjeld		54 206 960	59 921 008
Sum gjeld		56 706 960	62 421 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 423 809	81 505 011



Selskaps- og konsernregnskap 2021

Bjørvika Utvikling AS

Org.nr. 985 010 145

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

Bjørvika Utvikling AS

Organisasjonsnummer 985 010 145

Årsberetning for 2021



BJØRVIKA UTVIKLING AS



1. Selskapets organisasjon

Styrets leder	Kjell Døvle Kalland
Styremedlemmer	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
Varamedlemmer	Øystein Olav Ylvisåker

Daglig leder	Trond Knapstad
Revisor	Deloitte AS

2. Bakgrunn for opprettelse av selskapet

Bjørvika Utvikling AS (BU) ble stiftet 26. september 2002 for å være HAV Eiendom AS (HAV E) og Oslo S Utvikling AS (OSU) sitt felles interesse- og koordineringsorgan, bl.a overfor offentlige myndigheter i forbindelse med utbygging av felles infrastruktur i Bjørvika, i Oslo. BU skal i denne sammenheng innkreve infrastrukturbidrag fra utbyggingsprosjektene i Bjørvika. BU skal videre tilrå utbyggingsrekkefølgen og ha ansvar for prioriteringer innenfor utbyggingsområdet.

BU har stiftet Bjørvika Infrastruktur AS (BI) som har som sitt formål å ha et samlet ansvar for, og styring med all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika.

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

3. Virksomhetens art og lokalisering

BU er eiernes (HAV E og OSU) felles organ i forbindelse med planlegging, koordinering og prioritering i forbindelse med utbyggingen i Bjørvika. Selskapet ivaretar eiernes felles profilering og markedsføring av Bjørvika. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

4. Situasjonsbeskrivelse

Selskapet har gjennom 2021 i hovedsak behandlet saker av overordnet strategisk betydning. Prognoser og fremdriftsplaner for utbyggingen er revidert 1. og 2. halvår, og er i samsvar med HAV E, OSU og øvrige utbyggers gjeldende planer for utbygging av bolig- og næringsarealer. Ved årets utløp er 59 % av utbyggingsvolumet på ca 825.000 m² ferdigstilt.

BU har gjennom året informert gjennom sin nettside bjorvikautvikling.no. Det ble avholdt et digitalt publikumsmøte på Munchmuseet.

Datterselskapet BI har i 2021 videreført planleggingsarbeidet som omfatter utvikling av infrastruktur som skal betjene de enkelte byggeområdene. Datterselskapet har i 2021 ferdigstilt og overlevert de arbeider som var planlagt utført i perioden, og som det er forpliktet til i henhold til utbyggingsavtalen med Oslo Kommune.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

5. *Rettvisende oversikt over utvikling og resultat*

Konsernets arbeider i 2021 ble gjennomført som planlagt og innenfor rammer gitt i den totale gjeldende plan for området.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er negativ med 22 MNOK. I 2020 var kontantstrømmen negativ med 56 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er 8 MNOK. Dette gjelder trekk på BUs kassekreditt.

Ved utgangen av året hadde konsernet utført arbeider for 1.888 MNOK inklusiv administrasjon og finanskostnader.

BUs 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. I 2021 har selskapet mottatt infrastrukturbidrag som er lavere enn selskapets utgifter dette året. Dette vil også være situasjonen i 2022 og BI vil i løpet av dette året ha behov for å trekke noe på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom AS.

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.

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.

Konsernets egenkapital i 2021 er på 16 MNOK. Dette er en reduksjon på 3 MNOK fra 2020. Egenkapitalen vurderes som tilstrekkelig i forhold til de forpliktelser konsernet har påtatt seg gjennom inngåtte konsulent- og entreprisekontrakter da finansiering av prosjekterings- og byggekostnader er sikret ved innbetaling av infrastrukturbidrag fra utbyggerne og ansvarlig lån til BI.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 var på 53,6 MNOK mot 54 MNOK i 2020. Endringen skyldes mindre utbygging av infrastruktur og derav mindre andel av periodisert infrastrukturbidrag.

Den fremtidige mva-refusjonen fra Oslo kommune til BI 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.

Inkludert i årets driftsinntekter er også en salgsinntekt på 3,3 MNOK som er prosjekt- og byggeledelse selskapet har gjort for andre aktører i Bjørvika.

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. BU har et underskudd på kr. 1.628.965,- i 2021 mot et underskudd i 2020 på kr 886.004,-. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme konsernet.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 1.628.695,- 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.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

7. Arbeidsmiljø

Styret og daglig leder vurderer arbeidsmiljøet i prosjektorganisasjonen som godt.

Det er ingen ansatte i BU. BU administreres med innleid bistand fra andre firmaer. I 2021 har denne bistand utgjort ca 0,5 årsverk.

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året.

8. Likestilling

Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem, hvorav 1 er kvinner. 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.

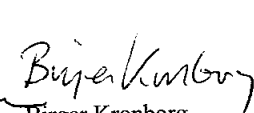
11. Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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


Oslo, 2. mars 2022



Kjetil Bøyle Kalland
Styrets leder


Lars Holm
Styrets nestleder


Birger Kronborg
Styremedlem


Kjetil Otto Larssen
Styremedlem


Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem


Trond Knapstad
Daglig leder



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS
Konsern

2020	2021		Noter	2021	2020
RESULTATREGNSKAP					
DRIFTSINNEKTER					
659 234	814 618	Infrastrukturbidrag	1, 9	50 290 286	52 950 360
1 337 836	0	Salgsinntekter	1	3 337 282	1 155 743
0	0	Annen driftsinntekt	1	0	0
<u>1 997 070</u>	<u>814 618</u>	Sum driftsinntekter		<u>53 627 568</u>	<u>54 106 103</u>
DRIFTSKOSTNADER					
0	0	Varekostnad	1, 9, 10	48 173 706	51 599 139
1 202 281	0	Lønnskostnader	2	0	1 202 281
1 908 568	2 870 318	Annen driftskostnad	2	9 708 777	8 333 934
<u>3 110 849</u>	<u>2 870 318</u>	Sum driftskostnader		<u>57 882 483</u>	<u>61 135 354</u>
<u>-1 113 779</u>	<u>-2 055 700</u>	Driftsresultat		<u>-4 254 915</u>	<u>-7 029 251</u>
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER					
17 216	0	Renteinntekter		29 527	170 439
0	59 801	Renteinntekter fra konsernselskap		0	0
686	0	Andre finansinntekter		695	101 735
<u>17 902</u>	<u>59 801</u>	Sum finansinntekter		<u>30 222</u>	<u>272 174</u>
40 020	92 172	Rentekostnader		92 172	40 020
0	0	Rentekostnad fra konsernselskap		0	0
0	0	Andre finanskostnader		0	2 810
<u>40 020</u>	<u>92 172</u>	Sum finanskostnader		<u>92 172</u>	<u>42 830</u>
<u>-22 118</u>	<u>-32 371</u>	Netto finansposter		<u>-61 950</u>	<u>229 344</u>
<u>-1 135 897</u>	<u>-2 088 071</u>	Resultat før skattekostnad		<u>-4 316 865</u>	<u>-6 799 907</u>
<u>-249 893</u>	<u>-459 376</u>	Skattekostnad	8	<u>-949 710</u>	<u>-1 495 976</u>
<u>-886 004</u>	<u>-1 628 695</u>	Resultat etter skatt		<u>-3 367 155</u>	<u>-5 303 931</u>
<u>-886 004</u>	<u>-1 628 695</u>	Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)		<u>-3 367 155</u>	<u>-5 303 931</u>
OVERFØRINGER					
-35 090	0	Avsatt til annen egenkapital			
<u>-850 914</u>	<u>-1 628 695</u>	Til udekket tap			
<u>-886 004</u>	<u>-1 628 695</u>	Sum overføringer			



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS Konsern

2020	2021		Noter	2021	2020
BALANSE					
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
249 893	709 269	Utsatt skattefordel	8	3 997 721	3 048 011
249 893	709 269	Sum Immaterielle eiendeler		3 997 721	3 048 011
Finansielle anleggsmidler					
25 035 089	25 035 089	Investering i datterselskap	3	0	0
0	0	Langsiktige fordringer	10	63 733 710	59 910 120
25 035 089	25 035 089	Sum finansielle anleggsmidler		63 733 710	59 910 120
25 284 982	25 744 358	Sum anleggsmidler		67 731 431	62 958 131
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		223 490	403 126
0	0	Opptjent ikke fakturert inntekt	1, 9	0	0
0	9 975 029	Fordringer på selskap i samme konsern	3	0	0
0	0	Andre fordringer	3	186 415	161 731
0	9 975 029	Sum fordringer		409 905	564 857
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
3 923 621	0	Kontanter, bank	4	4 282 472	17 982 024
3 923 621	0	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 282 472	17 982 024
3 923 621	9 975 029	Sum omløpsmidler		4 692 377	18 546 881
29 208 603	35 719 387	Sum eiendeler		72 423 808	81 505 012



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS Konsern

2020	2021		Noter	2021	2020
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
30 000 000	30 000 000	Aksjekapital	5	30 000 000	30 000 000
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
		Opptjent egenkapital			
0	0	Annen egenkapital		0	0
-850 915	-2 479 610	Udekket tap		-14 283 151	-10 915 997
<u>-850 915</u>	<u>-2 479 610</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>-14 283 151</u>	<u>-10 915 997</u>
<u>29 149 085</u>	<u>27 520 390</u>	Sum egenkapital	6	<u>15 716 849</u>	<u>19 084 003</u>
		GJELD			
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Annen langsiktig gjeld	3	2 500 000	2 500 000
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
		Kortsiktig gjeld			
59 518	144 500	Leverandørgjeld		2 220 530	6 245 497
0	0	Betalbar skatt	8	0	0
0	8 054 497	Kassekreditt	4	8 054 497	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		256 227	492 240
0	0	Gjeld til selskap i samme konsern	3	0	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld	3,9	43 675 706	53 183 271
<u>59 518</u>	<u>8 198 997</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>54 206 960</u>	<u>59 921 008</u>
<u>59 518</u>	<u>8 198 997</u>	Sum korts. og langs. gjeld		<u>56 706 960</u>	<u>62 421 008</u>
<u>29 208 603</u>	<u>35 719 387</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>72 423 808</u>	<u>81 505 012</u>

Oslo, 2. mars 2022

Styret i Bjørvika Utvikling AS

Kjell Døvre Kalland
Styrets leder

Lars Holm
Nestleder

Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem

Birger Kronborg
Styremedlem

Kjell Otto Larssen
Styremedlem

Trond Knapstad
Daglig leder

**Bjørvika Utvikling AS**

Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-1.135.897	-2.088.071	Resultat før skattekostnad	-4.316.865	-6.799.907
-2.808	-	- Periodens betalte skatt	-	-2.808
-	-	- Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	- Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
163.815	-	- Endring i kundefordringer	179.636	-2.170
-66.343	84.982	- Endring i leverandørgjeld	-4.024.967	-2.616.775
-437.513	-	- Endring i andre tidsavgrensninger	-13.591.852	-46.877.187
<u>-1.478.746</u>	<u>-2.003.089</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-21.754.047</u>	<u>-56.298.847</u>
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-</u>	<u>-</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	-9.975.029	Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	- Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
-	8.054.497	Netto endring i kassekreditt	8.054.497	-
<u>-</u>	<u>-1.920.532</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>8.054.497</u>	<u>-</u>
-1.478.746	-3.923.621	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13.699.551	-56.298.847
5.402.367	3.923.621	Beholdning av kontanter og kontantkv. 01.01.	17.982.024	74.280.871
<u>3.923.621</u>	<u>-</u>	Beholdning av kontanter og kontantkv. 31.12.	<u>4.282.472</u>	<u>17.982.024</u>



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskapene betraktes som en økonomisk enhet. Alle interne transaksjoner, samt gjeld og tilgodehavende mellom konsernselskapene er eliminert. Dette innebærer at anskaffelseskost for aksjene henføres til datterselskapenes eiendeler og gjeld som tas inn i konsernregnskapet til virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost ut over det som henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld er regnskapført som goodwill.

Det konsoliderte regnskapet er utarbeidet på basis av historisk kost.

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

Selskapet er et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere i forbindelse med utviklingen av Bjørvikaområdet. Selskapet eier datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i 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.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansuell 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.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Mottatt kontantvederlag behandles som utbytte eller konsernbidrag, med mindre kontantvederlaget er tilbakebetaling av innbetalt egenkapital som reguleres direkte mot anskaffelseskost for aksjene. Selskap hvor konsernet har bestemmende innflytelse er konsolidert inn i konsernregnskapet i helhet, med unntak av Kunsthall Oslo AS som begrunnet i note 3.

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 eller konsernet har ikke hatt ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i selskapet eller konsernet.

Honorar til revisor:

Morselskap:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	69.375	33.438
Honorarer for andre tjenester:		
- Andre attestasjonstjenester	-	-
- Skatterådgivning	-	-
- Annen rådgivning	-	8.938
Sum honorar for andre tjenester	-	8.938

Konsern:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	139.475	130.125
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	175.000	456.969
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	8.938
Sum honorar for andre tjenester	175.000	465.907



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 3 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat (100%)	Selskapets egenkapital (100%)
Bjørvika Infrastruktur AS	2002	Oslo	100%	-1.738.460	13.231.548
Kunsthall Oslo AS	2010	Oslo	100%	30.624	294.199

Kunsthall Oslo AS har ikke ervervsmessig formål og kan etter vedtektene ikke utdele utbytte. Ved avvikling skal gjenværende midler anvendes til selskapets formål. Selskapet er utelatt fra konsolidering etter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-8 andre ledd, da midler fra selskapet ikke kan tilfalle konsernet. Kostpris på aksjene er fullt ut nedskrevet.

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.

Konsernmellomværende

Morselskap:

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:

	2021	2020
Kundefordringer på Bjørvika Infrastruktur AS	-	-
Andre kortsiktig fordringer Bjørvika Infrastruktur AS	9.975.029	-
Leverandørgjeld Bjørvika Infrastruktur AS	-	-

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

Konsern:

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:

	2021	2020
Langsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-
Kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-

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

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

Morselskapet og konsern har ingen bundne bankmidler. Morselskapet har en kassekredittkonto med en kredittramme på kr. 20.000.000. Pr. 31.12.21 er det trukket kr. 8.054.497 på kassekreditten. Selskapets aksjonærer har stilt proratarisk selvskyldnerkausjoner for kreditten.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1.500	20.000	30.000.000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Hav Eiendom AS	66 %
Oslo S Utvikling AS	34 %

Note 6 Egenkapital

Morselskap:

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	30.000.000	-	-850.915	29.149.085
Årets resultat	-	-	-1.628.694	-1.628.694
Egenkapital pr 31.12.21	30.000.000	-	-2.479.610	27.520.390

Konsernet:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	30.000.000	-	-10.915.997	19.084.003
Årets resultat	-	-	-3.367.155	-3.367.155
Egenkapital pr 31.12.21	30.000.000	-	-14.283.151	15.716.849

Note 7 Pantstillelser og garantier

Selskapet har ingen pantstillelser.

Bjørvika Utvikling AS har i avtale med Oslo kommune garantert for og stilt seg solidarisk ansvarlig for datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS' forpliktelser til utbygging av infrastruktur.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 8 Skattekostnad

Morselskap:

	2021	2020
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	-459.376	-249.893
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	<u>-459.376</u>	<u>-249.893</u>
Ordinært resultat før skatt	-2.088.071	-1.135.898
Permanente forskjeller	-	20
Avgitt konsernbidrag	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt	<u>-2.088.071</u>	<u>-1.135.878</u>
Betalbar skatt i balansen	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balanse	<u>-</u>	<u>-</u>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-2.088.071	-1.135.878
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-459.376	-249.893

Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	-3.223.949	-	-1.135.878	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	<u>-3.223.949</u>	<u>-</u>	<u>-1.135.878</u>	<u>-</u>
Netto skattefordel i balansen	-709.269	-	-249.893	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	<u>3.223.949</u>	<u>1.135.878</u>
--	------------------	------------------

**Bjørвика Utvikling AS**

Noter til regnskapet

Konsernet:

	2021	2020
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	-949.710	-1.495.976
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	<u>-949.710</u>	<u>-1.495.976</u>

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-4.316.865	-6.799.907
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-949.710	-1.495.980
Poster med skatteeffekt:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	-	4
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	<u>-949.710</u>	<u>-1.495.976</u>
Effektiv skattesats	<u>22 %</u>	<u>22 %</u>

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

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	48.816	-	55.081	-
Tilvirkningskontrakter	-	10.942.814	-	10.552.577
Underskudd til fremføring	14.886.474	-	13.538.950	-
Gevinst- og tapskonto	5.245	-	6.556	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	<u>14.940.535</u>	<u>10.942.814</u>	<u>13.600.588</u>	<u>10.552.577</u>
Netto skattefordel i balansen	<u>3.997.721</u>		<u>3.048.011</u>	

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	<u>67.665.789</u>	<u>61.540.681</u>
--	-------------------	-------------------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets og konsernets omsetning knytter seg i all hovedsak til infrastrukturbyggingen 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 tilsvarer 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 109,0 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 Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bjørvika Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Pennco Dokumentnøkkel: QNYKF-T4OQL-55SPU-GDFV7-LHIV4I-CZ4QI



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bjørвика Utvikling AS

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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

Penneo Dokumentnøkkel: QNYKF-T4OQL-55SPU-GDFV7-LHV4H-CZ4QJ



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Bjørvika Utvikling AS

Guro Magnetun Heimvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QNYKF-T4OQL-5SSPU-GDFV7-LH14H-CZ4QI



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: QNYKF-T4OQL-5SSPU-GDFV7-LHV4H-CZ4QJ

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 Utvikling AS**

Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-1.135.897	-2.088.071	Resultat før skattekostnad	-4.316.865	-6.799.907
-2.808	-	- Periodens betalte skatt	-	-2.808
-	-	- Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	- Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
163.815	-	- Endring i kundefordringer	179.636	-2.170
-66.343	84.982	- Endring i leverandørgjeld	-4.024.967	-2.616.775
-437.513	-	- Endring i andre tidsavgrensninger	-13.591.852	-46.877.187
<u>-1.478.746</u>	<u>-2.003.089</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-21.754.047</u>	<u>-56.298.847</u>
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-</u>	<u>-</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	-9.975.029	Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	- Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
-	8.054.497	Netto endring i kassekreditt	8.054.497	-
<u>-</u>	<u>-1.920.532</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>8.054.497</u>	<u>-</u>
-1.478.746	-3.923.621	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13.699.551	-56.298.847
5.402.367	3.923.621	Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	17.982.024	74.280.871
<u>3.923.621</u>	<u>-</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	<u>4.282.472</u>	<u>17.982.024</u>



BJØRVIKA UTVIKLING AS



Bjørvika Utvikling AS

Organisasjonsnummer 985 010 145

Årsberetning for 2021

BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

1. Selskapets organisasjon

Styrets leder	Kjell Døvre Kalland
Styremedlemmer	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
Varamedlemmer	Øystein Olav Ylvisåker

Daglig leder Trond Knapstad**Revisor** Deloitte AS**2. Bakgrunn for opprettelse av selskapet**

Bjørvika Utvikling AS (BU) ble stiftet 26. september 2002 for å være HAV Eiendom AS (HAV E) og Oslo S Utvikling AS (OSU) sitt felles interesse- og koordineringsorgan, bl.a overfor offentlige myndigheter i forbindelse med utbygging av felles infrastruktur i Bjørvika, i Oslo. BU skal i denne sammenheng innkreve infrastrukturbidrag fra utbyggingsprosjektene i Bjørvika. BU skal videre tilrå utbyggingsrekkefølgen og ha ansvar for prioriteringer innenfor utbyggingsområdet.

BU har stiftet Bjørvika Infrastruktur AS (BI) som har som sitt formål å ha et samlet ansvar for, og styring med all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika.

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

3. Virksomhetens art og lokalisering

BU er eiernes (HAV E og OSU) felles organ i forbindelse med planlegging, koordinering og prioritering i forbindelse med utbyggingen i Bjørvika. Selskapet ivaretar eiernes felles profilering og markedsføring av Bjørvika. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

4. Situasjonsbeskrivelse

Selskapet har gjennom 2021 i hovedsak behandlet saker av overordnet strategisk betydning. Prognoser og fremdriftsplaner for utbyggingen er revidert 1. og 2. halvår, og er i samsvar med HAV E, OSU og øvrige utbyggers gjeldende planer for utbygging av bolig- og næringsarealer. Ved årets utløp er 59 % av utbyggingsvolumet på ca 825.000 m² ferdigstilt.

BU har gjennom året informert gjennom sin nettside bjorvikautvikling.no. Det ble avholdt et digitalt publikumsmøte på Munchmuseet.

Datterselskapet BI har i 2021 videreført planleggingsarbeidet som omfatter utvikling av infrastruktur som skal betjene de enkelte byggeområdene. Datterselskapet har i 2021 ferdigstilt og overlevert de arbeider som var planlagt utført i perioden, og som det er forpliktet til i henhold til utbyggingsavtalen med Oslo Kommune.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

5. *Rettvisende oversikt over utvikling og resultat*

Konsernets arbeider i 2021 ble gjennomført som planlagt og innenfor rammer gitt i den totale gjeldende plan for området.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er negativ med 22 MNOK. I 2020 var kontantstrømmen negativ med 56 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er 8 MNOK. Dette gjelder trekk på BUs kassekreditt.

Ved utgangen av året hadde konsernet utført arbeider for 1.888 MNOK inklusiv administrasjon og finanskostnader.

BUs 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. I 2021 har selskapet mottatt infrastrukturbidrag som er lavere enn selskapets utgifter dette året. Dette vil også være situasjonen i 2022 og BI vil i løpet av dette året ha behov for å trekke noe på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom AS.

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.

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.

Konsernets egenkapital i 2021 er på 16 MNOK. Dette er en reduksjon på 3 MNOK fra 2020. Egenkapitalen vurderes som tilstrekkelig i forhold til de forpliktelser konsernet har påtatt seg gjennom inngåtte konsulent- og entreprisekontrakter da finansiering av prosjekterings- og byggekostnader er sikret ved innbetaling av infrastrukturbidrag fra utbyggerne og ansvarlig lån til BI.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 var på 53,6 MNOK mot 54 MNOK i 2020. Endringen skyldes mindre utbygging av infrastruktur og derav mindre andel av periodisert infrastrukturbidrag.

Den fremtidige mva-refusjonen fra Oslo kommune til BI 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.

Inkludert i årets driftsinntekter er også en salgsinntekt på 3,3 MNOK som er prosjekt- og byggeledelse selskapet har gjort for andre aktører i Bjørvika.

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. BU har et underskudd på kr. 1.628.965,- i 2021 mot et underskudd i 2020 på kr 886.004,-. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme konsernet.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 1.628.695,- 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.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



7. Arbeidsmiljø

Styret og daglig leder vurderer arbeidsmiljøet i prosjektorganisasjonen som godt.

Det er ingen ansatte i BU. BU administreres med innleid bistand fra andre firmaer. I 2021 har denne bistand utgjort ca 0,5 årsverk.

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året.

8. Likestilling

Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem, hvorav 1 er kvinner. 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.

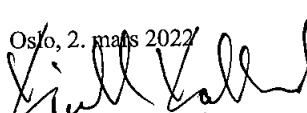
10. Forsknings- og utviklingsaktiviteter


Selskapet har i 2021 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

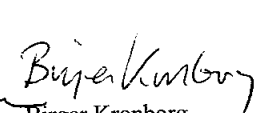
11. Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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


Oslo, 2. mars 2022



Kjetil Bøyle Kalland
Styrets leder


Lars Holm
Styrets nestleder


Birger Kronborg
Styremedlem


Kjetil Otto Larssen
Styremedlem


Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem


Trond Knapstad
Daglig leder