



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 921 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Newsec Basale AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		28 412 817	28 200 087
Other income		146 438	103 220
Sum inntekter		28 559 255	28 303 307
Kostnader			
Employee benefits expense	3		
Depreciation and amortisation expenses	1	14 525 400	14 522 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other expenses	3	2 613 859	2 425 203
Sum kostnader		17 139 259	16 947 603
Driftsresultat		11 419 996	11 355 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from associated companies			7 233
Annen renteinntekt			48 241
Other financial income		92 478	139 903
Sum finansinntekter		92 478	195 378
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 117 412	4 792 720
Annen rentekostnad		9 691	46 725
Other financial expenses		180 187	
Sum finanskostnader		4 307 290	4 839 445
Netto finans		-4 214 812	-4 644 067
Ordinært resultat før skattekostnad		7 205 184	6 711 636
Income tax expense	4	1 585 141	1 476 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 620 043	5 235 076
Årsresultat		5 620 043	5 235 076
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 620 043	5 235 076



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		5 620 043	5 235 076
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2	5 000 000	5 000 000
Udekket tap	2	620 043	235 076
Sum overføringer og disponeringer		5 620 043	5 235 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 018 508	6 603 649
Sum immaterielle eiendeler		5 018 508	6 603 649
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1	301 065 868	315 451 233
Equipment and other movables	1		
Sum varige driftsmidler		301 065 868	315 451 233
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	5	14 715 308	16 554 716
Sum finansielle anleggsmidler		14 715 308	16 554 716
Sum anleggsmidler		320 799 684	338 609 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		703 033	
Other short-term receivables		209 352	82 700
Sum fordringer		912 385	82 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	6	78 940 781	60 314 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 940 781	60 314 276
Sum omløpsmidler		79 853 166	60 396 976
SUM EIENDELER		400 652 850	399 006 574

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	2	6 771 000	6 771 000
Overkurs	2	285 566 998	285 566 998
Sum innskutt egenkapital		292 337 998	292 337 998
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	38 533 478	39 153 521
Sum opptjent egenkapital		-38 533 478	-39 153 521
Sum egenkapital		253 804 520	253 184 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group entities	6	139 000 000	139 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Sum langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 350	279 625
Tax payable	4		
Public duties payable		2 426 180	1 178 753
Utbytte	6	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Other current liabilities		301 800	363 719
Sum kortsiktig gjeld		7 848 330	6 822 097
Sum gjeld		146 848 330	145 822 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 652 850	399 006 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 867352

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 921 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Newsec Basale AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 15.08.2022

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



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		28 412 817	28 200 087
Other income		146 438	103 220
Sum inntekter		28 559 255	28 303 307
Kostnader			
Employee benefits expense	3		
Depreciation and amortisation expenses	1	14 525 400	14 522 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other expenses	3	2 613 859	2 425 203
Sum kostnader		17 139 259	16 947 603
Driftsresultat		11 419 996	11 355 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from associated companies			7 233
Annen renteinntekt			48 241
Other financial income		92 478	139 903
Sum finansinntekter		92 478	195 378
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 117 412	4 792 720
Annen rentekostnad		9 691	46 725
Other financial expenses		180 187	
Sum finanskostnader		4 307 290	4 839 445
Netto finans		-4 214 812	-4 644 067
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	4	1 585 141	1 476 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 620 043	5 235 076
Årsresultat		5 620 043	5 235 076
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 620 043	5 235 076
Totalresultat		5 620 043	5 235 076
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	2	5 000 000	5 000 000
Udekket tap	2	620 043	235 076
Sum overføringer og disponeringer		5 620 043	5 235 076



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 018 508	6 603 649
Sum immaterielle eiendeler		5 018 508	6 603 649
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1	301 065 868	315 451 233
Equipment and other movables	1		
Sum varige driftsmidler		301 065 868	315 451 233
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	5	14 715 308	16 554 716
Sum finansielle anleggsmidler		14 715 308	16 554 716
Sum anleggsmidler		320 799 684	338 609 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		703 033	
Other short-term receivables		209 352	82 700
Sum fordringer		912 385	82 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	6	78 940 781	60 314 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 940 781	60 314 276
Sum omløpsmidler		79 853 166	60 396 976
SUM EIENDELER		400 652 850	399 006 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	2	6 771 000	6 771 000
Overkurs	2	285 566 998	285 566 998
Sum innskutt egenkapital		292 337 998	292 337 998
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2	38 533 478	39 153 521
Sum opptjent egenkapital		-38 533 478	-39 153 521
Sum egenkapital		253 804 520	253 184 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group			
entities	6	139 000 000	139 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Sum langsiktig gjeld		139 000 000	139 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 350	279 625
Tax payable	4		
Public duties payable		2 426 180	1 178 753
Utbytte	6	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Other current liabilities		301 800	363 719
Sum kortsiktig gjeld		7 848 330	6 822 097
Sum gjeld		146 848 330	145 822 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		400 652 850	399 006 574



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Annual Shareholders' Meeting of Vika Utvikling AS

Opinion

We have audited the financial statements of Vika Utvikling AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable legal requirements and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021 and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for opinion

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

Responsibilities of management for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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



Building a better
working world

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

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

Oslo, 28 June 2022
ERNST & YOUNG AS

The auditor's report is signed electronically

Kristin Hagland
State Authorised Public Accountant (Norway)

Penneo Dokumentnøkkel: 0NZP5-U4DIE-IDACZ-NBZZI-P04U5-EUPSY



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-28 11:38:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0NZP5-U4DIE-IOACZ-NBZZI-P04U5-EUPSY

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>



Annual Report 2021

Vika Utvikling AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Accounts

Org.no.: 994 921 193



Income statement

Vika Utvikling AS

Operating income and operating expenses	Note	2021	2020
Rental income		28 412 817	28 200 087
Other income		146 438	103 220
Total income		28 559 255	28 303 307
Depreciation and amortisation expenses	1	14 525 400	14 522 400
Other expenses	3	2 613 859	2 425 203
Total expenses		17 139 259	16 947 603
Operating profit		11 419 996	11 355 703
Financial income and expenses			
Income from associated companies		0	7 233
Other interest income		0	48 241
Other financial income		92 478	139 903
Interest expense to group companies	6	4 117 412	4 792 720
Other interest expenses		9 691	46 725
Other financial expenses		180 187	0
Net financial items		-4 214 812	-4 644 067
Net profit before tax		7 205 184	6 711 636
Income tax expense	4	1 585 141	1 476 560
Net profit after tax		5 620 043	5 235 076
Net profit or loss		5 620 043	5 235 076
Attributable to			
Ordinary dividend	2	5 000 000	5 000 000
Loss brought forward	2	-620 043	-235 076
Total		5 620 043	5 235 076

Vika Utvikling AS

Side 2



Balance sheet

Vika Utvikling AS

Assets	Note	2021	2020
Non-current assets			
Intangible assets			
Deferred tax assets	4	5 018 508	6 603 649
Total intangible assets		5 018 508	6 603 649
Property, plant and equipment			
Buildings and land	1	301 065 868	315 451 233
Total property, plant and equipment		301 065 868	315 451 233
Non-current financial assets			
Other long-term receivables	5	14 715 308	16 554 716
Total non-current financial assets		14 715 308	16 554 716
Total non-current assets		320 799 684	338 609 598
Current assets			
Debtors			
Accounts receivables		703 033	0
Other short-term receivables		209 352	82 700
Total receivables		912 385	82 700
Investments			
Cash and cash equivalents	6	78 940 781	60 314 276
Total current assets		79 853 166	60 396 976
Total assets		400 652 850	399 006 574




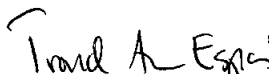
Balance sheet


Vika Utvikling AS

Equity and liabilities	Note	2021	2020
Equity			
Paid-in capital			
Share capital	2	6 771 000	6 771 000
Share premium reserve	2	285 566 998	285 566 998
Total paid-up equity		292 337 998	292 337 998
Retained earnings			
Uncovered loss	2	-38 533 478	-39 153 521
Total retained earnings		-38 533 478	-39 153 521
Total equity		253 804 520	253 184 477
Liabilities			
Provisions			
Other non-current liabilities			
Liabilities to group entities	6	139 000 000	139 000 000
Total non-current liabilities		139 000 000	139 000 000
Current liabilities			
Trade payables		120 350	279 625
Public duties payable		2 426 180	1 178 753
Dividends	6	5 000 000	5 000 000
Other current liabilities		301 800	363 719
Total current liabilities		7 848 330	6 822 097
Total liabilities		146 848 330	145 822 097
Total equity and liabilities		400 652 850	399 006 574

The board of Vika Utvikling AS


Eliseo Drago
chairman of the board


Trond Arne Espås
member of the board


Hilmar Auran
member of the board



Accounting principles

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

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

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

Foreign currency

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

Operating revenues

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

Tax

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

Classification and valuation of fixed assets

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

Classification and valuation of current assets

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

Receivables

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



Note 1 Fixed assets

	Buildings	Fixed technical installations	Land	Other assets	Total
Acquisition cost as at 01.01.2021	264 199 097	92 388 972	14 299 029	8 544 920	379 432 019
Addition of purchased fixed assets	0	140 035	0		140 035
Acquisition cost 31.12.2021	264 199 097	92 529 007	14 299 029	8 544 920	379 572 054
Accumulated depreciation 31.12	34 553 423	43 952 762	0	0	78 506 186
Book value 31.12	229 645 674	48 576 245	14 299 029	8 544 920	301 065 868
Current year depreciation	5 283 600	9 241 800	0	0	14 525 400
Total current year impairment/depreciation	5 283 600	9 241 800	0	0	14 525 400
Economic lifetime	50 years	10-20 years			

The share capital in Vika Utvikling AS as of 31/12/2021 consists of:

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

Shareholder

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

	Share capital	Share premium	Uncovered loss	Total equity
As at 01.01.2021	6 771 000	285 566 998	-39 153 521	253 184 477
Result for the year			5 620 043	5 620 043
Dividend			-5 000 000	-5 000 000
As at 31.12.2021	6 771 000	285 566 998	-38 533 478	253 804 520

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



Note 3 Benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

In 2021 the company had no employees. No loan has been granted to the CEO, the Chairman of the Board or other related parties.

Auditor

In 2021 the company expensed NOK 122 056 for statutory audit and NOK 0 regarding other services provided by the auditor (amounts include non-deductible VAT).

Note 4 Tax

This year's tax expense	2021	2020
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	1 585 141	1 476 560
Tax expense on ordinary profit/loss	1 585 141	1 476 560

Taxable income:

Ordinary profit/loss before tax	7 205 184	6 711 636
Permanent differences	0	0
Changes temporary differences	3 284 661	2 425 708
Allocation of loss to be brought forward	-10 489 845	-9 137 344
Taxable income	0	0

Payable tax in the balance:

Payable tax on this year's result	0	0
Total payable tax in the balance	0	0

Calculation of effective tax rate

Profit before tax	7 205 184	6 711 636
Calculated tax on profit before tax	1 585 140	1 476 560
Total	1 585 140	1 476 560
Effective tax rate	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Difference
Tangible fixed assets	10 595 697	13 880 357	3 284 661
Total	10 595 697	13 880 357	3 284 661
Accumulated loss to be brought forward	-33 407 098	-43 896 943	-10 489 845
Basis for calculation of deferred tax	-22 811 401	-30 016 585	-7 205 184
Deferred tax assets (22 %)	-5 018 508	-6 603 649	-1 585 140



Note 5 Receivables

	2021	2020
Receivables with a maturity later than one year		
Other receivables	14 715 308	16 554 716
Total	14 715 308	16 554 716

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

Note 6 Related party balances

	2021	2020
Receivables		
Bank balance DEKA bank	64 730 389	26 513 635
Total	64 730 389	26 513 635
Liabilities		
Loans from group entities	139 000 000	139 000 000
Other short-term liabilities within the group	5 000 000	5 000 000
Total	144 000 000	144 000 000

Amount due later than 5 years from the balance date is NOK 139 000 000. The date of maturity is 22.11.2027.

Interest on related party debt	4 117 412	4 792 720
Booked value on assets used to secure borrowings		
Building	301 065 868	315 451 233



Skattedirektoratet

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

NEWSEC BASALE AS
Postboks 5666 Torgarden
7484 TRONDHEIM

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

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

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

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

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

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

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

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

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

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

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

Skattedirektoratets vurdering

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

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



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

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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Torstein Kinden Helleland
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Jeanette Munkvold Skovholt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer