



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 337 836	2 024 605
Infrastrukturbidrag	1,10	659 234	3 910 983
Annen driftsinntekt	1	0	0
Sum inntekter		1 997 070	5 935 588
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 202 281	2 127 652
Annen driftskostnad	2	1 908 568	2 636 362
Sum kostnader		3 110 849	4 764 014
Driftsresultat		-1 113 779	1 171 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 216	59 574
Annen finansinntekt		686	675
Sum finansinntekter		17 902	60 249
Annen rentekostnad		40 020	40 000
Annen finanskostnad		0	5
Sum finanskostnader		40 020	40 005
Netto finans		-22 118	20 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 135 897	1 191 818
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-249 893	262 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-886 004	929 618
Årsresultat		-886 004	929 618
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-850 914	894 528
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 090	35 090
Sum overføringer og disponeringer		-886 004	929 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	249 893	0
Sum immaterielle eiendeler		249 893	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	25 035 089	25 035 089
Sum finansielle anleggsmidler		25 035 089	25 035 089
Sum anleggsmidler		25 284 982	25 035 089
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	0	163 815
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		0	163 815
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	3 923 621	5 402 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 923 621	5 402 367
Sum omløpsmidler		3 923 621	5 566 182
SUM EIENDELER		29 208 603	30 601 271
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	35 090
Udekket tap	7	850 915	0
Sum opptjent egenkapital		-850 915	35 090
Sum egenkapital		29 149 085	30 035 090
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 518	125 861
Betalbar skatt	9	0	2 808
Skyldige offentlige avgifter		0	189 364
Kortsiktig konserngjeld	4	0	44 986
Annen kortsiktig gjeld	4,10	0	203 163
Sum kortsiktig gjeld		59 518	566 182
Sum gjeld		59 518	566 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 208 603	30 601 272



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 155 743	4 001 071
Infrastrukturbidrag	1,10	52 950 360	193 405 939
Annen driftsinntekt	1	0	1 064 797
Sum inntekter		54 106 103	198 471 807
Kostnader			
Varekostnad	1,10	51 599 139	188 602 031
Lønnskostnad	2	1 202 281	2 127 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	4 731
Annen driftskostnad	2	8 333 934	9 487 677
Sum kostnader		61 135 354	200 222 091
Driftsresultat		-7 029 251	-1 750 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170 439	709 489
Annen finansinntekt		101 735	74 976
Sum finansinntekter		272 174	784 465
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		40 020	40 000
Annen finanskostnad		2 810	1 052
Sum finanskostnader		42 830	41 052
Netto finans		229 344	743 413
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 799 907	-1 006 871
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 495 976	-221 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 303 931	-785 360
Årsresultat		-5 303 931	-785 360
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 303 931	-785 360



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-5 303 931	-785 360



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 048 011	1 552 035
Sum immaterielle eiendeler		3 048 011	1 552 035
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	11	59 910 120	
Sum finansielle anleggsmidler		59 910 120	
Sum anleggsmidler		62 958 131	1 552 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	403 126	400 956
Andre fordringer	4	161 731	0
Opptjent ikke fakturert inntekt	1,10	0	
Sum fordringer		564 857	400 956
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	17 982 024	74 280 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 982 024	74 280 871
Sum omløpsmidler		18 546 881	74 681 827
SUM EIENDELER		81 505 012	76 233 862

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			35 090
Udekket tap	7	10 915 997	5 647 154
Sum opptjent egenkapital		-10 915 997	-5 612 064
Sum egenkapital		19 084 003	24 387 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	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			
Leverandørgjeld		6 245 497	8 862 272
Betalbar skatt	9	0	2 808
Skyldige offentlige avgifter		492 240	1 169 113
Annen kortsiktig gjeld	4,10	53 183 271	39 311 734
Sum kortsiktig gjeld		59 921 008	49 345 927
Sum gjeld		62 421 008	51 845 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 505 011	76 233 863



Bjørvika Utvikling AS		Bjørvika Utvikling AS Konsern		
	2020	2020	2020	2019
RESULTATREGNSKAP				
DRIFTSINNTEKTER				
		Noter	2020	2019
3 330 983	659 234	1, 10	52 950 360	193 405 939
2 024 683	1 337 836	1	1 155 743	4 001 071
0	0	1	0	1 064 797
<u>5 953 388</u>	<u>1 997 070</u>		<u>54 106 103</u>	<u>198 471 807</u>
DRIFTSKOSTNADER				
0	0	1, 10, 11	51 599 139	188 602 031
2 127 652	1 202 281	2	1 202 281	2 127 652
0	0	3	0	4 731
2 636 362	1 908 568	2	8 333 934	9 487 677
<u>4 764 014</u>	<u>3 110 849</u>		<u>61 135 354</u>	<u>200 222 091</u>
1 171 574	-1 113 779		-7 029 251	-1 750 284
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER				
59 574	17 216		170 439	709 489
675	686		101 735	74 976
<u>60 249</u>	<u>17 902</u>		<u>272 174</u>	<u>784 465</u>
40 000	40 020		40 020	40 000
5	0		2 810	1 052
<u>40 005</u>	<u>40 020</u>		<u>42 830</u>	<u>41 052</u>
20 244	-22 118		229 344	743 413
<u>1 191 818</u>	<u>-1 135 897</u>		<u>-6 799 907</u>	<u>-1 006 871</u>
262 200	-249 893		-1 495 976	-221 511
<u>929 618</u>	<u>-886 004</u>	9	<u>-5 303 931</u>	<u>-785 360</u>
929 618	-886 004		-5 303 931	-785 360
OVERFØRINGER				
35 090	-35 090			
894 528	-850 914			
<u>929 618</u>	<u>-886 004</u>			



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS Konsern

2019	2020		Noter	2020	2019
BALANSE					
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	249 893	Utsatt skattefordel	9	3 048 011	1 552 035
0	249 893	Sum Immaterielle eiendeler		3 048 011	1 552 035
Finansielle anleggsmidler					
25 035 089	25 035 089	Investering i datterselskap	4	0	0
0	0	Langsiktige fordringer	11	59 910 120	0
25 035 089	25 035 089	Sum finansielle anleggsmidler		59 910 120	0
25 035 089	25 284 982	Sum anleggsmidler		62 958 131	1 552 035
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
163 815	0	Kundefordringer	4	403 126	400 956
0	0	Opptjent ikke fakturert inntekt	1, 10	0	0
0	0	Andre fordringer	4	161 731	0
163 815	0	Sum fordringer		564 857	400 956
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
5 402 367	3 923 621	Kontanter, bank	5	17 982 024	74 280 871
5 402 637	3 923 621	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 982 024	74 280 871
5 566 182	3 923 621	Sum omløpsmidler		18 546 881	74 681 827
30 601 271	29 208 603	Sum eiendeler		81 505 012	76 233 862



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS

Konsern

2019	2020		Noter	2020	2019
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
30 000 000	30 000 000	Aksjekapital	6	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			
35 090	0	Annen egenkapital		0	35 090
0	-850 915	Udekket tap		-10 915 997	-5 647 154
<u>35 090</u>	<u>-850 915</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>-10 915 997</u>	<u>-5 612 064</u>
<u>30 035 090</u>	<u>29 149 085</u>	Sum egenkapital	7	<u>19 084 003</u>	<u>24 387 936</u>
		GJELD			
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Annen langsiktig gjeld	4	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			
125 861	59 518	Leverandørgjeld		6 245 497	8 862 272
2 808	0	Betalbar skatt	9	0	2 808
189 364	0	Skyldige offentlige avgifter		492 240	1 169 113
44 986	0	Gjeld til selskap i samme konsern	4	0	0
203 163	0	Annen kortsiktig gjeld	4, 10	53 183 271	39 311 734
<u>566 182</u>	<u>59 518</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>59 921 008</u>	<u>49 345 927</u>
<u>566 182</u>	<u>59 518</u>	Sum korts. og langs. gjeld		<u>62 421 008</u>	<u>51 845 927</u>
<u>30 601 271</u>	<u>29 208 603</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>81 505 012</u>	<u>76 233 863</u>

Oslo, 4. mars 2021

Styret i Bjørvika Utvikling AS

Kjell Døvre Kalland
Styrets leder

Synnøve Lyssand Sandberg
Nestleder

Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem

Øystein Olav Ylvisåker
Styremedlem

Kjell Otto Larssen
Styremedlem

Trond Knapstad
Daglig leder

Side 3

**Bjørvika Utvikling AS**

Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
1.191.818	-1.135.897	Resultat før skattekostnad	-6.799.907	-1.006.871
-	-2.808	Periodens betalte skatt	-2.808	-
-	-	Ordinære avskrivninger	-	4.731
-	-	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
34.514.883	163.815	Endring i kundefordringer	-2.170	34.940.018
-87.682	-66.343	Endring i leverandørgjeld	-2.616.775	-279.126
-33.662.165	-437.513	Endring i andre tidsavgrensninger	-46.877.187	5.957.275
<u>1.956.854</u>	<u>-1.478.746</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-56.298.847</u>	<u>39.616.027</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		
-35.089	-	Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
-	-	Netto endring i kassekreditt	-	-
<u>-35.089</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-</u>	<u>-</u>
1.921.765	-1.478.746	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-56.298.847	39.616.027
3.480.601	5.402.367	Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	74.280.871	34.664.845
<u>5.402.367</u>	<u>3.923.621</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	<u>17.982.024</u>	<u>74.280.871</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 regnskapsført 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 (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.

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 4.

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.

Lønnskostnader:

Tidligere daglig leder har mottatt kr 1.157.126 i lønn og godtgjørelse inklusiv sluttvederlag for 2020. Fra og med 01.08.20 er daglig leder i selskapet leid inn og det er ingen ansatte pr 31.12.20. Selskapets prosjektledelse og administrasjon ivaretas av innleide. Det er i 2020 betalt kr 1.245.201 inkl mva for morselskapet og kr 15.974.635 inkl. mva for konsern for disse tjenestene.

Pensjoner:

Pensjonskostnader utgjør kr 43.645 og gjelder tidligere daglig leder. Da selskapet ikke har lenger har ansatte er hverken morselskapet eller konsernet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelser:

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret i morselskapet eller i konsernet.

**Bjørvika Utvikling AS****Noter til regnskapet****Honorar til revisor:****Morselskap:**

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	33.438	68.063
Honorarer for andre tjenester:		
- Andre attestasjonstjenester	-	-
- Skatterådgivning	-	-
- Annen rådgivning	8.938	2.656
Sum honorar for andre tjenester	8.938	2.656

Konsern:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	130.125	161.781
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	456.969	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	8.938	14.344
Sum honorar for andre tjenester	465.907	14.344

Note 3 Varige driftsmidler

Konsernets driftsmidler ble ferdig avskrevet regnskapsmessig i 2019.

Note 4 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat (100%)	Selskapets egenkapital (100%)
Bjørvika Infrastruktur AS	2002	Oslo	100%	-4.417.927	14.970.007
Kunsthall Oslo AS	2010	Oslo	100%	35.986	263.575

Kunsthall Oslo AS har ikke ervervmessigformål 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:

	2020	2019
Kundefordringer på Bjørvika Infrastruktur AS	-	163.815
Annen kortsiktig gjeld til Bjørvika Infrastruktur AS	-	-44.986
Leverandørgjeld Bjørvika Infrastruktur AS	-	-

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



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Konsern:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:		
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 2020. 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 5 Bankmidler

Morselskapet og konsern har ingen bundne bankmidler. Morselskapet har en kassekredittkonto med en kredittramme på kr. 20.000.000. Det er ikke trukket på kassekreditten pr. 31.12.20. Selskapets aksjonærer har stilt proratarisk selvskyldnerkausjoner for kreditten.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

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

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	<u>Eierandel</u>
Hav Eiendom AS	66 %
Oslo S Utvikling AS	34 %

**Bjørvika Utvikling AS****Noter til regnskapet****Note 7 Egenkapital****Morselskap:**

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.19	30.000.000	35.090	-	30.035.090
Årets resultat	-	-35.090	-850.915	-886.004
Egenkapital pr 31.12.20	30.000.000	-	-850.915	29.149.085

Konsernet:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.19	30.000.000	-	-5.612.064	24.387.936
Årets resultat	-	-	-5.303.931	-5.303.931
Egenkapital pr 31.12.20	30.000.000	-	-10.915.997	19.084.003

Note 8 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' forpliktelse til utbygging av infrastruktur.

Note 9 Skattekostnad**Morselskap:**

	2020	2019
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	12.705
Endring av utsatt skatt	-249.893	249.495
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-249.893	262.200
Ordinært resultat før skatt	-1.135.898	1.191.818
Permanente forskjeller	20	-
Avgitt konsernbidrag	-	-44.986
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-1.134.067
Skattepliktig inntekt	-1.135.878	12.765
Betalbar skatt i balansen	-	12.705
Betalbar skatt på årets resultat	-	-9.897
Sum betalbar skatt i balanse	-	2.808

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-1.135.878	1.191.818
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-249.893	262.200

**Bjørvika Utvikling AS****Noter til regnskapet****Utsatt skatt***Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:*

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	-1.135.878	-	-	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	-1.135.878	-	-	-
Netto skattefordel i balansen	-249.893	-	-	-

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

Fremførbare underskudd ved årets slutt	1.135.878	0
--	-----------	---

Konsernet:

	2020	2019
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	12.705
Endring av utsatt skatt	-1.495.976	-234.216
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-1.495.976	-221.511

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-6.799.907	-1.006.871
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-1.495.980	-221.511
Poster med skatteeffekt:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	4	-
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-1.495.976	-221.511
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	55.081	-	62.253	-
Tilvirkningskontrakter	-	10.552.577	-	10.347.106
Underskudd til fremføring	13.538.950	-	11.828.694	-
Gevinst- og tapskonto	6.556	-	8.195	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	13.600.588	10.552.577	11.899.142	10.347.106
Netto skattefordel i balansen	3.048.011		1.552.035	

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

Fremførbare underskudd ved årets slutt	61.540.681	53.766.790
--	------------	------------

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



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 10 Langsiktige tilvirkningskontrakter

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

	2020	2019
Akkumulert inntektsføring	1.746.028.782	1.693.737.655
Akkumulerte prosjektkostnader	1.698.062.523	1.646.705.353
Netto resultat	47.966.258	47.032.302
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-42.990.195	-36.159.739

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 31.12.2020 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 11 Avtale om momsrefusjon med Oslo kommune

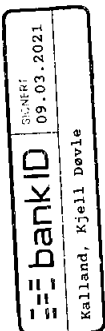
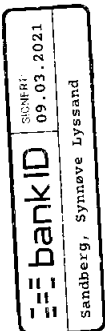
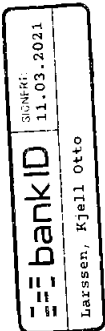
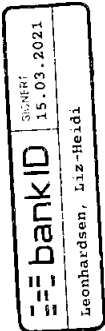
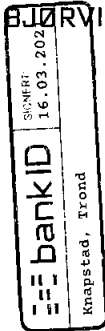
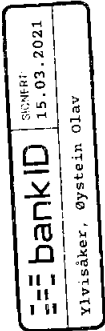
Det ble i 2018 inngått avtale om momsrefusjon med Oslo kommune (overdragelse av justeringsrett for infrastruktur). Avtalen innebærer at Bjørvika Infrastruktur AS skal få refundert 50 % av momsen på opparbeidet kommunal infrastruktur. Avtalen har tilbakevirkende kraft til 2015.

Innsendte momskrav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.20 utgjør 95,4 MNOK, hvorav 35,5 MNOK er refundert. Resterende 59,9 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Fordringen er ført til fradrag i årets varekostnad.



BJØRVIKA

BJØRVIKA UTVIKLING AS



Bjørvika Utvikling AS

Organisasjonsnummer 985 010 145

Årsberetning for 2020



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

1. Selskapets organisasjon

Styrets leder	Kjell Døvle Kalland
Styremedlemmer	Synnøve Lyssand Sandberg (nestleder) Øystein Olav Ylvisåker Liz-Heidi Leonardsen Kjell Otto Larssen
Varamedlemmer	Lars Holm Birgitte Aas Gaarder
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 2020 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 utbygges gjeldende planer for utbygging av bolig- og næringsarealer. Ved årets utløp er 58 % av utbyggingsvolumet på ca 825.000 m² ferdigstilt.

BU har gjennom året informert gjennom sin nettside bjorvikautvikling.no. Det har ikke vært avholdt publikumsmøter eller Bjørvikakonferanse i 2020.

Datterselskapet BI har i 2020 videreført planleggingsarbeidet som omfatter utvikling av infrastruktur som skal betjene de enkelte byggeområdene. Datterselskapet har i 2020 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 2020 ble gjennomført som planlagt og innenfor rammer gitt i den totale gjeldende plan for området.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er negativ med 56 MNOK. I 2019 var kontantstrømmen positiv med 40 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er 0 MNOK da selskapet ikke har hatt gjeld i 2020. Netto kontantstrøm er negativ med 56 MNOK.

Ved utgangen av året hadde konsernet utført arbeider for 1.828 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-/næringsseiendommer i Bjørvika som er forpliktet å betale infrastrukturbidrag. I 2020 har selskapet mottatt infrastrukturbidrag som er vesentlig lavere enn selskapets utgifter dette året. Dette vil også være situasjonen i 2021 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 2020 har infrastrukturbidraget fått en regulering på 78,1 % fra 01.07.2003.

Konsernets egenkapital i 2020 er på 19 MNOK. Dette er en reduksjon på 5 MNOK fra 2019. Egenkapitalen vurderes som tilstrekkelig i forhold til de forpliktelser konsernet har påtatt seg gjennom inngåtte konsulent- og entrepriskontrakter da finansiering av prosjekterings- og byggekostnader er sikret ved innbetaling av infrastrukturbidrag fra utbyggerne og ansvarlig lån til BI.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2020 var på 54 MNOK mot 198 MNOK i 2019. Reduksjonen skyldes mindre utbygging av infrastruktur og derav mindre andel av periodisert infrastrukturbidrag. I tillegg til dette så blir også omsetningen i 2020 redusert som følge av at 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 1,1 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. 886.004,- i 2020 mot et overskudd i 2019 på kr 926.618,-. 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 886.004,- 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.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

Som alle virksomheter i Norge er også Bjørvika Utvikling AS berørt av situasjonen som er oppstått på grunn av de nasjonale tiltakene for å kontrollere spredningen av Covid-19 viruset. For 2021 vil dette kunne medføre fremdriftsmessige endringer som påvirker både selskapets kostnader og inntekter, først og fremst gjennom at arbeider kan bli skjøvet ut i tid. Selskapet har gjennom datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS, en avtale om ansvarlig lån fra hovedeier Hav Eiendom AS. Dette gjør selskapet godt egnet til å stå igjennom konsekvensene av de nasjonale tiltak.

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 2020 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 2 varamedlemmer, hvorav 3 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 2020 ferdigstilles i juni 2021. 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 2020 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 4. mars 2021

Kjell Døvle Kalland
Styrets leder

Synnøve Lyssand Sandberg
Styrets nestleder

Øystein Olav Ylvisåker
Styremedlem

Kjell Otto Larssen
Styremedlem

Liz-Heidi Leonardsen
Styremedlem

Trond Knapstad
Daglig leder



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørvika Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 886 004 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 5 303 931. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bjørvika Utvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Bjørvika Utvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 DTL 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 to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y3C04-3AYAL-XQ7Z2-G7Z6E-CDE7B-W37XV



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bjørvika Utvikling AS

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y3C04-3AYAL-XQ7Z2-G7Z6E-CDE7B-W37XV



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Bjørvika Utvikling AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
Deloitte AS

Guro Magnetun Heimvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y3C04-34VAL-XQTZ-G7ZGE-CDE7B-W37XV



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: 217.173.xxx.xxx

2021-03-04 12:14:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y3C04-34YAL-XQITZ2-G72GE-CDE7B-W37XV

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>