



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 035 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BISPEVIKA PORTFOLIO AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Erik Krefting  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

### 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, 04.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other expenses	1	1 041 361	1 254 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 361</b>	<b>1 254 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 041 361</b>	<b>-1 254 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	16 130 658	16 125 319
Annen renteinntekt		7 696	64 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 138 354</b>	<b>16 189 808</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	13 637 714	11 869 043
Other financial expenses		316 155	2 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 953 869</b>	<b>11 871 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 184 485</b>	<b>4 318 510</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 143 125</b>	<b>3 064 007</b>
Income tax expense	3	251 488	672 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	891 637	
Udekket tap	4		2 391 300
Transferred from other equity			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
Land, buildings and other real estate	6		
Plant and machinery	6		
Equipment., fixtures and fittings and other movables	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	336 918 663	266 872 725
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2	632 281 616	638 261 903
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>969 200 279</b>	<b>905 134 628</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>969 200 279</b>	<b>905 134 628</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables	6		
Konsernfordringer	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		50 803 484	10 615 910
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 803 484</b>	<b>10 615 910</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 803 484</b>	<b>10 615 910</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 020 003 763</b>	<b>915 750 538</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	4, 7	1 400 000	1 400 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	356 519 725	356 519 725
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>357 919 725</b>	<b>357 919 725</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	4	2 391 300	2 391 300
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 391 300</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>360 311 025</b>	<b>360 311 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	2	601 955 052	548 114 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>601 955 052</b>	<b>548 114 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>601 955 052</b>	<b>548 114 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Tax payable	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	1 143 125	6 661 043
Other current liabilities	5, 8	56 594 561	664 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 737 686</b>	<b>7 325 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>659 692 738</b>	<b>555 439 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 020 003 763</b>	<b>915 750 538</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 374410

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 035 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BISPEVIKA PORTFOLIO AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Carl Erik Krefting  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other expenses	1	1 041 361	1 254 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 361</b>	<b>1 254 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 041 361</b>	<b>-1 254 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	16 130 658	16 125 319
Annen renteinntekt		7 696	64 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 138 354</b>	<b>16 189 808</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	13 637 714	11 869 043
Other financial expenses		316 155	2 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 953 869</b>	<b>11 871 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 184 485</b>	<b>4 318 510</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 143 125</b>	<b>3 064 007</b>
Income tax expense	3	251 488	672 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	891 637	
Udekket tap	4		2 391 300
Transferred from other equity			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Land, buildings and other  
real estate 6

Plant and machinery 6

Equipment., fixtures and  
fittings and other movables 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 336 918 663 266 872 725

Investering i annet

foretak i samme konsern 5

Lån til foretak i samme

konsern 2 632 281 616 638 261 903

Investeringer i

tilknyttet selskap 5

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 2

Sum finansielle

anleggsmidler 969 200 279 905 134 628

Sum anleggsmidler 969 200 279 905 134 628

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Accounts receivables 6

Konsernfordringer 2

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 50 803 484 10 615 910

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 50 803 484 10 615 910

Sum omløpsmidler 50 803 484 10 615 910

SUM EIENDELER 1 020 003 763 915 750 538

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Share capital	4, 7	1 400 000	1 400 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	356 519 725	356 519 725
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>357 919 725</b>	<b>357 919 725</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	4	2 391 300	2 391 300
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 391 300</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>360 311 025</b>	<b>360 311 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	2	601 955 052	548 114 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>601 955 052</b>	<b>548 114 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>601 955 052</b>	<b>548 114 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Tax payable	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	1 143 125	6 661 043
Other current liabilities	5, 8	56 594 561	664 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 737 686</b>	<b>7 325 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>659 692 738</b>	<b>555 439 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 020 003 763</b>	<b>915 750 538</b>



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO 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



# Annual Report 2021

## Bispevika Portfolio AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Org.no.: 820 035 232



## Income statement

### Bispevika Portfolio AS

Operating income and operating expenses	Note	2021	2020
Other expenses	1	1 041 361	1 254 502
<b>Total expenses</b>		<b>1 041 361</b>	<b>1 254 502</b>
<b>Operating profit</b>		<b>-1 041 361</b>	<b>-1 254 502</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income from group companies	2	16 130 658	16 125 319
Other interest income		7 696	64 489
Interest expense to group companies	2	13 637 714	11 869 043
Other financial expenses		316 155	2 255
<b>Net financial items</b>		<b>2 184 485</b>	<b>4 318 510</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>1 143 125</b>	<b>3 064 007</b>
Income tax expense	3	251 488	672 707
<b>Profit for the year</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Brought forward</b>			
Intra-group contribution given	4	891 637	0
Transferred to other equity	4	0	2 391 300
<b>Total brought forward</b>		<b>891 637</b>	<b>2 391 300</b>



**Balance sheet**  
Bispevika Portfolio AS

Assets	Note	2021	2020
<b>Non-current assets</b>			
<i>Non-current financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	5	336 918 663	266 872 725
Loan to group companies	2	632 281 616	638 261 903
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>969 200 279</b>	<b>905 134 628</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>969 200 279</b>	<b>905 134 628</b>
Cash and cash equivalents		50 803 484	10 615 910
<b>Total current assets</b>		<b>50 803 484</b>	<b>10 615 910</b>
<b>Total assets</b>		<b>1 020 003 763</b>	<b>915 750 538</b>




## Balance sheet

### Bispevika Portfolio AS


Equity and liabilities	Note	2021	2020
<b>Equity</b>			
<i>Paid in equity</i>			
Share capital	4, 7	1 400 000	1 400 000
Share premium	4	356 519 725	356 519 725
<b>Total paid-in capital</b>		<b>357 919 725</b>	<b>357 919 725</b>
<i>Other equity</i>			
Other equity	4	2 391 300	2 391 300
<b>Total other equity</b>		<b>2 391 300</b>	<b>2 391 300</b>
<b>Total equity</b>		<b>360 311 025</b>	<b>360 311 026</b>
<i>Other non-current liabilities</i>			
Liabilities to group companies	2	601 955 052	548 114 396
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>601 955 052</b>	<b>548 114 396</b>
<i>Current liabilities</i>			
Liabilities to group companies	2	1 143 125	6 661 043
Other current liabilities	5, 8	56 594 561	664 073
<b>Total current liabilities</b>		<b>57 737 686</b>	<b>7 325 116</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>659 692 738</b>	<b>555 439 512</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>1 020 003 763</b>	<b>915 750 538</b>

Oslo, 29.04.2022

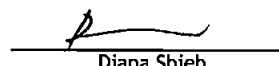
The board of Bispevika Portfolio AS



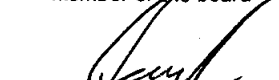
Carl Erik Krefting  
Chairman of the board



Caroline Brun-Lie Krefting  
Member of the board



Diana Shieh  
Member of the board



Rohak Paresch Patel  
Member of the board



## Notes to the financial statement 2021

### Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. The accounts have been prepared on the going concern assumption.

### Use of estimates

The preparation of financial statements in compliance with the Accounting Act requires the use of estimates. It also requires Group management to exercise judgment in applying the Group's accounting policies.

### Classification and assessment of balance sheet items

Assets intended for long-term ownership or use have been classified as fixed assets. Assets relating to the operating cycle have been classified as current assets. Other receivables are classified as current assets if they are to be repaid within one year of the transaction date. Similar criteria apply to liabilities. First year's instalment on long term liabilities and long term receivables are, however, not classified as short term liabilities and current assets.

### Impairment of fixed assets

Impairment tests are carried out if there is indication that the carrying amount of an asset exceeds the estimated recoverable amount. The test is performed on the lowest level of fixed assets at which independent ingoing cashflows can be identified. If the carrying amount is higher than both the fair value less cost to sell and the value in use (net present value of future use/ownership), the asset is written down to the highest of fair value less cost to sell and the value in use. Previous impairment charges, except write-down of goodwill, are reversed in later periods if the conditions causing the write-down are no longer present.

### Investments in other companies

The cost method is applied to investments in other companies. The carrying amount is increased when funds are added through capital increases or when group contributions are made to subsidiaries. Dividends received are generally recognised as income. Dividends/group contribution from subsidiaries are booked in the same year as the subsidiary makes the provision for the amount. Dividends from other companies are reflected as financial income when the dividends are approved. Investments are written down to fair value if the fair value is lower than the carrying amount.

### Receivables

Accounts receivables and other receivables are recorded in the balance sheet at face value after deduction of provisions for expected loss. Provisions for losses are made on the basis of individual assessments of the individual receivables.

Additionally, for accounts receivables, an unspecified provision is made to cover expected losses.



## Notes to the financial statement 2021

### Taxes

The tax income expense in the income statement consists of tax payable and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 % on the basis of the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as any possible taxable loss carried forwards at the end of the accounting year. Tax enhancing or tax reducing temporary differences, which are reversed or may be reversed in the same period, have been offset and netted.

The disclosure of deferred tax benefits on net tax reducing differences which have not been eliminated, and tax losses varied forward losses, is based on estimated future earnings. Deferred tax and tax benefits which may be shown in the balance sheet are presented net.

Tax reduction on group contributions given and tax on group contribution received, booked as a reduction of acquisition cost or booked directly to equity, are booked directly against tax in the balance sheet (offset against tax payable if the group contribution has affected tax payable, and offset against deferred taxes if the group contribution has affected deferred taxes).

### Note 1 Personnel expenses, number of employees etc

No remuneration has been paid to senior executives or members of the board in 2021

No loans/sureties has been granted to the Chairman of the Board or other related parties.

### OTP (Statutory occupational pension)

The company does not have employees, consequently it has not been necessary to establish a statutory occupational pension scheme in accordance with the Norwegian law on required occupational pension ("lov om obligatorisk tjenestepensjon").

### Audit fee

Expenses paid to the auditor for 2021 amounts to NOK 84 044,- incl. VAT.

Statutory audit fee (incl. technical assistance with financial statements)	60 917
Other services	23 127
<b>Total audit fee</b>	<b>84 044</b>

### Note 2 Intercompany balances

<b>Receivables</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Long term receivables	632 281 616	638 261 903
<b>Total receivables</b>	<b>632 281 616</b>	<b>638 261 903</b>
<b>Liabilities</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Long term liabilities	601 955 052	548 114 396
Short term liabilities	1 143 125	6 661 043
<b>Total liabilities</b>	<b>603 098 177</b>	<b>554 775 439</b>



## Notes to the financial statement 2021

### Note 3 Tax

<b>Income tax expense</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Tax payable	251 488	442 696
Too much/little allocated previous years	0	0
Changes in deferred tax assets	0	230 011
<b>Income tax expense</b>	<b>251 488</b>	<b>672 707</b>
Taxable income:		
Profit before income tax	1 143 125	3 064 007
Permanent differences	0	-6 250
Provided intra-group contribution	-1 143 125	-2 012 255
Allocation of loss to be brought forward	0	-1 045 502
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tax payable in the balance:		
Tax payable on this year's profit	251 488	0
Payable tax on provided Group contribution	-251 488	0
<b>Total tax payable in the balance sheet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Difference</b>
<b>Deferred tax (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Equity 01.01	1 400 000	356 519 725	2 391 300	360 311 026
Group contribution			-891 637	-891 637
Profit for the year			891 637	891 637
<b>Equity 31.12</b>	<b>1 400 000</b>	<b>356 519 725</b>	<b>2 391 300</b>	<b>360 311 025</b>



## Notes to the financial statement 2021

### Note 5 Investments in subsidiaries, associates and joint ventures

Investments in subsidiaries, associated companies and joint ventures are booked according to the cost method.

Company	Location	Ownership/ voting rights	Balance sheet value
Eufemias Hage FBK AS	Oslo	100%	48 392 148
Eufemia FBK AS	Oslo	100%	60 006 134
Dronninglunden FBK AS	Oslo	100%	48 226 741
B6A Bispekaia FBK AS	Oslo	100%	139 161 154
Eufemia FBK Syd AS	Oslo	100%	40 982 485
B6A Bispekaia FBK No II AS	Oslo	100%	30 000
Dronninglunden FBK No II AS	Oslo	100%	30 000
Eufemia FBK No II AS	Oslo	100%	30 000
Eufemia FBK Syd No II AS	Oslo	100%	30 000
Eufemias Hage FBK No II AS	Oslo	100%	30 000

Bispevika Portfolio AS is the parent company in a subgroup, no consolidation has been made in accordance with the Norwegian Accounting Act § 3-7.



## Notes to the financial statement 2021

### Note 6 Debtors, liabilities, pledged assets and guarantees etc.

Balance sheet value of assets placed as security	2021	2020
Shares in subsidiaries	336 918 663	235 512 360
<b>Total</b>	<b>336 918 663</b>	<b>235 512 360</b>

The shares, properties and receivables in subsidiaries are pledged as a first priority security for a loan of MNOK 1 170 in Oslo Bay District AS.

### Note 7 Share capital and shareholder information

Share capital	Number	Nominal value	Book value
Ordinary shares	1 000	1 400	1 400 000

The share capital is owned by the following shareholders:

Shareholders:	Number of shares	Ownership
Oslo Bay District AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

All shares come with full voting rights.

Bispevika Portfolio AS is a subsidiary of Oslo Bay District AS which prepare consolidated accounts wherein Bispevika Portfolio AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo.

### Note 8 Other current liabilities

Other current liabilities	2021	2020
Other accrued expences	784 499	664 073
Short term liabilities to OSU*	55 810 062	0

\*In the Sale and Purchase agreement for the following companies: Eufemias Hage FBK, Eufemia FBK AS, Dronninglunden FBK AS, B6A Bispekaia FBK AS and Eufemia FBK Syd AS there is an agreement where 90% of the non deducted input VAT paid by seller is to be refunded when the VAT is deducted.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Independent Auditor's Report

To the General Meeting in Bispevika Portfolio AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Bispevika Portfolio AS.

#### The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2021
- The income statement for 2021
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

#### In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- The financial statements 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 as required by laws and regulations and 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.

### The responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors (management) is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view 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 insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

### 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.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Morten Hilstad  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)

Penneo Dokumentnøkkel: L16U1-SYZ12-DM2HW-7P3MA-QJ3TI-WSOGH



# 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."

## Morten Hilstad

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-06 10:44:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L16U1-SYZ12-DM2HW-7P3MA-QJ3TI-WSOGH

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>



Skatteetaten

Vår dato  
17.12.2020

Din/Deres dato  
01.12.2020

Saksbehandler  
Lars Waalorp

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon  
32212244

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2020/6228462

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ARCTIC BUSINESS MANAGEMENT AS  
Postboks 1833 Vika  
0123 OSLO

Att. David M. Gleditsch

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 1. desember 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

Oslo Bay District AS	org.nr. 920 035 175
Sørenga Portfolio AS	org.nr. 920 035 191
Sørenga 1 Næring AS	org.nr. 917 415 897
Sørenga 5 Næring AS	org.nr. 914 741 246
Sørenga 7 Næring AS	org.nr. 914 741 041
Sørenga 8 Næring AS	org.nr. 914 741 157
Sørenga 51 Næring AS	org.nr. 914 740 991
D1A Næring AS	org.nr. 999 122 957
Sørenga Parkering AS	org.nr. 914 219 167
Munch Brygge AS	org.nr. 920 035 213
Munch Brygge Eiendom AS	org.nr. 916 354 711
Munch Brygge A205 AS	org.nr. 922 229 023
Munch Brygge A206 AS	org.nr. 822 228 992
Barcode Portfolio AS	org.nr. 920 035 221
Barcode 104 AS	org.nr. 990 846 863
Barcode 113 AS	org.nr. 993 453 595
Barcode 116 AS	org.nr. 993 453 692
Barcode 122 AS	org.nr. 993 453 749
Barcode 124 AS	org.nr. 993 453 765
Barcode 132 AS	org.nr. 997 677 382
Barcode 135 AS	org.nr. 997 677 269
Barcode Tjenester AS	org.nr. 915 014 895
Bispevika Portfolio AS	org.nr. 820 035 232
Dronninglunden FBK AS	org.nr. 918 894 020
Eufemias Hage FBK AS	org.nr. 917 526 869
B6A Bispekaia FBK AS	org.nr. 918 894 004
Eufemia FBK AS	org.nr. 917 526 907



Eufemia FBK Syd AS

org.nr. 922 985 529

Søknaden ble sendt til Skattedirektoratet. Skattedirektoratets myndighet til å treffe enkeltvedtak etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd ble delegert til skattekontoret med virkning fra 1. juni 2019.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. De regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

Oslo Bay District AS er morselskap i et konsern hvor de øvrige selskapene inngår som datterselskaper mv. Eierstrukturen fremgår av vedlegg til søknaden. Omtrent 60 % av investorene i Oslo Bay District AS er utenlandske. Selskapene er enten holdingselskaper eller driver virksomhet innen kjøp og utleie av forretningseiendommer. All kommunikasjon, skriftlig og muntlig, foregår på engelsk. Flere av styremedlemmene i selskapene er utenlandske.

### Skattekontorets 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."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., 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 skattekontorets 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 skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene inngår i et konsern hvor morselskapet hovedsakelig er eid av utenlandske investorer. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
seniorrådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*