



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.06.2021

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, 16.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		28 200 087	27 721 463
Other operating income		103 220	136 362
Sum inntekter		28 303 307	27 857 825
Kostnader			
Personnel expenses	3		
Depreciation of operating and intangible assets	1	14 522 400	14 517 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	3	2 425 203	2 947 185
Sum kostnader		16 947 603	17 464 185
Driftsresultat		11 355 703	10 393 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from associated companies		7 233	
Annen renteinntekt		48 241	120 301
Other financial income		139 903	
Sum finansinntekter		195 378	120 301
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 792 720	5 109 695
Annen rentekostnad		46 725	10 605
Other financial expenses			22 497
Sum finanskostnader		4 839 445	5 142 796
Netto finans		-4 644 067	-5 022 496
Ordinært resultat før skattekostnad		6 711 636	5 371 144
Tax on ordinary result	4	1 476 560	1 290 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 235 076	4 080 334
Årsresultat		5 235 076	4 080 334
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 235 076	4 080 334



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		5 235 076	4 080 334
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2	5 000 000	5 000 000
Udekket tap	2	235 076	-919 666
Sum overføringer og disponeringer		5 235 076	4 080 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 603 649	8 080 209
Sum immaterielle eiendeler		6 603 649	8 080 209
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1	315 451 233	329 973 633
Equipment and other movables	1		
Sum varige driftsmidler		315 451 233	329 973 633
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	5	16 554 716	18 394 124
Sum finansielle anleggsmidler		16 554 716	18 394 124
Sum anleggsmidler		338 609 598	356 447 966
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables			240 701
Other short-term receivables		82 700	234 070
Sum fordringer		82 700	474 771
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and bank deposits	6	60 314 276	42 957 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 314 276	42 957 641
Sum omløpsmidler		60 396 976	43 432 413
SUM EIENDELER		399 006 574	399 880 379

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	39 153 521	39 388 597
Sum opptjent egenkapital		-39 153 521	-39 388 597
Sum egenkapital		253 184 477	252 949 401
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		279 625	62 814
Tax payable	4		
Public duties payable		1 178 753	1 209 219
Utbytte	6	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Other current debt		363 719	1 658 946
Sum kortsiktig gjeld		6 822 097	7 930 978
Sum gjeld		145 822 097	146 930 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 006 574	399 880 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 448103

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.06.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 05.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		28 200 087	27 721 463
Other operating income		103 220	136 362
Sum inntekter		28 303 307	27 857 825
Kostnader			
Personnel expenses	3		
Depreciation of operating and intangible assets	1	14 522 400	14 517 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	3	2 425 203	2 947 185
Sum kostnader		16 947 603	17 464 185
Driftsresultat		11 355 703	10 393 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from associated companies		7 233	
Annen renteinntekt		48 241	120 301
Other financial income		139 903	
Sum finansinntekter		195 378	120 301
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 792 720	5 109 695
Annen rentekostnad		46 725	10 605
Other financial expenses			22 497
Sum finanskostnader		4 839 445	5 142 796
Netto finans		-4 644 067	-5 022 496
Ordinært resultat før skattekostnad			
Tax on ordinary result	4	1 476 560	1 290 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 235 076	4 080 334
Årsresultat		5 235 076	4 080 334
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 235 076	4 080 334
Totalresultat		5 235 076	4 080 334
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	2	5 000 000	5 000 000
Udekket tap	2	235 076	-919 666
Sum overføringer og disponeringer		5 235 076	4 080 334



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 6 603 649 8 080 209
Sum immaterielle eiendeler 6 603 649 8 080 209

Varige driftsmidler

Buildings and land 1 315 451 233 329 973 633
Equipment and other
movables 1
Sum varige driftsmidler 315 451 233 329 973 633

Finansielle anleggsmidler

Other long-term receivables 5 16 554 716 18 394 124
Sum finansielle
anleggsmidler 16 554 716 18 394 124

Sum anleggsmidler 338 609 598 356 447 966

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Accounts receivables 240 701
Other short-term
receivables 82 700 234 070
Sum fordringer 82 700 474 771

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and bank deposits 6 60 314 276 42 957 641
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 60 314 276 42 957 641

Sum omløpsmidler 60 396 976 43 432 413

SUM EIENDELER 399 006 574 399 880 379

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	39 153 521	39 388 597
Sum opptjent egenkapital		-39 153 521	-39 388 597
Sum egenkapital		253 184 477	252 949 401
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		279 625	62 814
Tax payable	4		
Public duties payable		1 178 753	1 209 219
Utbytte	6	5 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Other current debt		363 719	1 658 946
Sum kortsiktig gjeld		6 822 097	7 930 978
Sum gjeld		145 822 097	146 930 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 006 574	399 880 379



Organisasjonsnr: 994 921 193
VIKA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	61000.00	111.00	6771000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Wiis Norway Holding AS	61000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	61000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-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

Report on the audit of the financial statements

Opinion

We have audited the financial statements of Vika Utvikling AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, 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 have been prepared in accordance with laws and regulations and present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2020 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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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 ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Norway, and we have fulfilled our ethical responsibilities as required by law and regulations. We have also complied with our other ethical obligations 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

The Board of Directors (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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including International Standards on Auditing (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 law, regulations and generally accepted auditing principles in Norway, including ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also

- ▶ 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeo Dokumentnøkkel: U3B2M-UL6GZ-BMHQJ-ISPNC-ATZZ4-8ATEJ



Building a better
working world

- 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 those charged with governance 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.

Report on other legal and regulatory requirements

Opinion on registration and documentation

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, it is our opinion that management has fulfilled its duty to ensure that the Company's accounting information is properly recorded and documented as required by law and bookkeeping standards and practices accepted in Norway.

Oslo, 15 June 2021
ERNST & YOUNG AS

The auditor's report is signed electronically

Kristin Hagland
State Authorised Public Accountant (Norway)

Penneo Dokumentnøkkel: U3B2M-UL6GZ-BMHQJ-ISPNC-ATZZ4-8ATEJ



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

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-06-15 12:26:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: U3B2M-UL6GZ-BMHQJ-ISPNC-ATZZ4-8ATEJ

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 2020 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	2020	2019
Rental income		28 200 087	27 721 463
Other operating income		103 220	136 362
Total operating income		28 303 307	27 857 825
Depreciation of operating and intangible assets	1	14 522 400	14 517 000
Other operating expenses	3	2 425 203	2 947 185
Total operating expenses		16 947 603	17 464 185
Operating profit		11 355 703	10 393 639
Financial income and expenses			
Income from associated companies		7 233	0
Other interest income		48 241	120 301
Other financial income		139 903	0
Interest expense to group companies	6	4 792 720	5 109 695
Other interest expenses		46 725	10 605
Other financial expenses		0	22 497
Net financial items		-4 644 067	-5 022 496
Operating result before tax		6 711 636	5 371 144
Tax on ordinary result	4	1 476 560	1 290 810
Ordinary result after tax		5 235 076	4 080 334
Annual net profit		5 235 076	4 080 334
Brought forward			
Allocated to dividend	2	5 000 000	5 000 000
Loss brought forward	2	-235 076	919 666
Net brought forward		5 235 076	4 080 334

Vika Utvikling AS

Side 2



Balance sheet

Vika Utvikling AS

Assets	Note	2020	2019
Fixed assets			
Intangible assets			
Deferred tax assets	4	6 603 649	8 080 209
Total intangible assets		6 603 649	8 080 209
Tangible assets			
Buildings and land	1	315 451 233	329 973 633
Total tangible assets		315 451 233	329 973 633
Financial fixed assets			
Other long-term receivables	5	16 554 716	18 394 124
Total financial fixed assets		16 554 716	18 394 124
Total fixed assets		338 609 598	356 447 966
Current assets			
Debtors			
Accounts receivables		0	240 701
Other short-term receivables		62 700	234 070
Total receivables		62 700	474 771
Investments			
Cash and bank deposits	6	60 314 276	42 957 641
Total current assets		60 396 976	43 432 413
Total assets		399 006 574	399 880 379

Vika Utvikling AS

Page 3




Balance sheet


Vika Utvikling AS

Equity and liabilities	Note	2020	2019
Equity			
Paid-up equity			
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	-39 153 521	-39 388 597
Total retained earnings		-39 153 521	-39 388 597
Total equity		253 184 477	252 949 401
Liabilities			
Provisions for liabilities			
Other long-term liabilities			
Liabilities to group entities	6	139 000 000	139 000 000
Total of other long term liabilities		139 000 000	139 000 000
Current debt			
Trade creditors		279 625	62 814
Public duties payable		1 178 753	1 209 219
Dividend	6	5 000 000	5 000 000
Other current debt		363 719	1 658 946
Total current debt		6 822 097	7 930 978
Total liabilities		145 822 097	146 930 978
Total equity and liabilities		399 006 574	399 880 379

The board of Vika Utvikling AS


Eliseo Drago
chairman of the board


Trond Arne Espås
member of the board


Hilmar Adran
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 Adelers 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.



Note 1 Fixed assets

	Buildings	Fixed technical installations	Land	Other assets	Total
Acquisition cost as at 01.01.2020	264 199 097	92 388 972	14 299 029	8 544 920	379 432 019
Acquisition cost 31.12.2020	264 199 097	92 388 972	14 299 029	8 544 920	379 432 019
Accumulated depreciation 31.12	29 269 823	34 710 962	0	0	63 980 786
Book value 31.12	234 929 274	57 678 010	14 299 029	8 544 920	315 451 233
Current year depreciation	5 283 600	9 238 800	0	0	14 522 400
Total current year impairment/depreciation	5 283 600	9 238 800	0	0	14 522 400
Economic lifetime	50 years	10-20 years			

Note 2 Share capital, shareholder information and equity

The share capital in Vika Utvikling AS as of 31/12/2020 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 01.01.2020	6 771 000	285 566 998	-39 388 597	252 949 401
Result for the year			5 235 076	5 235 076
Dividend			-5 000 000	-5 000 000
As at 31.12.2020	6 771 000	285 566 998	-39 153 521	253 184 477

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 2020 the company had no employees. No loan has been granted to the CEO, the Chairman of the Board or other related parties.

Auditor

In 2020 the company expensed NOK 122 023 for statutory audit and NOK 0 regarding other services provided by the auditor (amounts include non-deductible VAT).

Note 4 Tax

	2020	2019
This year's tax expense		
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	1 476 560	1 290 810
Tax expense on ordinary profit/loss	1 476 560	1 290 810

Taxable income:

Ordinary profit/loss before tax	6 711 636	5 371 144
Permanent differences	0	496 175
Changes temporary differences	2 425 708	1 481 394
Allocation of loss to be brought forward	-9 137 344	-7 328 713
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	6 711 636	5 371 144
Calculated tax on profit before tax	1 476 560	1 181 652
Tax effect of permanent differences	0	109 159
Total	1 476 560	1 290 810
Effective tax rate	22,0 %	24,0 %

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:

	2020	2019	Difference
Tangible fixed assets	13 880 357	16 306 066	2 425 708
Total	13 880 357	16 306 066	2 425 708
Accumulated loss to be brought forward	-43 896 943	-53 034 287	-9 137 344
Basis for calculation of deferred tax	-30 016 585	-36 728 221	-6 711 636
Deferred tax assets (22 %)	-6 603 649	-8 080 209	-1 476 560



Note 5 Receivables

	2020	2019
Receivables with a maturity later than one year		
Other receivables	16 554 716	18 394 124
Total	16 554 716	18 394 124

Note 6 Related party balances

	2020	2019
Receivables		
Bank balance DEKA bank	26 513 635	22 091 447
Total	26 513 635	22 091 447
Liabilities		
Loans from group entities	139 000 000	139 000 000
Other short-term liabilities within the group	5 000 000	5 000 000
Accrued interest to group entities	0	1 503 826
Total	144 000 000	145 503 826

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	4 792 720	5 109 695
Booked value on assets used to secure borrowings		
Building	315 451 233	329 973 633

Note 7 Going concern

The breakout of the coronavirus has caused a considerable derating of the economy both in Norway and internationally, but it has so far not affected the company to any significant extent. The Board recognizes that there is considerable uncertainty related to the effects of the virus outbreak in the long term, and that it may also affect the activity of the company, but the company has solid liquidity, so the Board of Directors considers that as of the date of signing of the balance sheet there is no significantly higher risk that the assumption of going concern is not present.