



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 01.06.2021

### 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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Other operating expenses                      | 1    | 1 254 502         | 1 121 601         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1 254 502</b>  | <b>1 121 601</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-1 254 502</b> | <b>-1 121 601</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 6    | 16 125 319        | 3 909 813         |
| Annen renteinntekt                            |      | 64 489            | 188 848           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>16 189 808</b> | <b>4 098 661</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 11 869 043        | 3 996 081         |
| Other financial expenses                      |      | 2 255             | 8 416             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>11 871 298</b> | <b>4 004 497</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>4 318 510</b>  | <b>94 164</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>3 064 007</b>  | <b>-1 027 437</b> |
| Income tax expense                            | 2    | 672 707           | -230 011          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   |      | 2 391 300         |                   |
| Transferred from share premium                |      |                   | -797 421          |
| Transferred from other equity                 |      |                   | -5                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | 4    | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 2    |                    | 230 011            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      |                    | <b>230 011</b>     |
| 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                                 | 6, 7 | 266 872 725        | 118 895 013        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 7    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 3, 6 | 638 261 903        | 330 116 336        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7    |                    |                    |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3    |                    |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>905 134 628</b> | <b>449 011 349</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>905 134 628</b> | <b>449 241 360</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Accounts receivables  | 6    |                    |                    |
| Konsernfordringer   | 3    |                    | 13 310 728         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      |                    | <b>13 310 728</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Cash and cash equivalents                                   |      | 10 615 910         | 15 957 407         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>10 615 910</b>  | <b>15 957 407</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>10 615 910</b>  | <b>29 268 135</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>915 750 538</b> | <b>478 509 495</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2020               | 2019               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Share capital                         | 4, 5 | 1 400 000          | 1 000 000          |
| Beholdning av egne aksjer             | 4    |                    |                    |
| Overkurs                              | 4    | 356 519 725        | 62 203 935         |
| Annen innskutt egenkapital            | 4    |                    | 124 164 082        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>357 919 725</b> | <b>187 368 017</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Other equity                          | 4    | 2 391 300          |                    |
| Udekket tap                           | 4    |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>2 391 300</b>   |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>360 311 026</b> | <b>187 368 017</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                          | 2    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                        | 6    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 6    |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld               | 3    | 548 114 396        | 289 556 081        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>548 114 396</b> | <b>289 556 081</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>548 114 396</b> | <b>289 556 081</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       |      |                    | 255 772            |
| Tax payable                           | 2    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld               | 3    | 6 661 043          |                    |
| Other current liabilities             |      | 664 073            | 1 329 625          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>7 325 116</b>   | <b>1 585 397</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>555 439 512</b> | <b>291 141 478</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>915 750 538</b> | <b>478 509 495</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 489914

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 01.06.2021

**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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                   |                   |
| Other operating expenses                          | 1           | 1 254 502         | 1 121 601         |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>1 254 502</b>  | <b>1 121 601</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>-1 254 502</b> | <b>-1 121 601</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak<br>i samme konsern       | 6           | 16 125 319        | 3 909 813         |
| Annen renteinntekt                                |             | 64 489            | 188 848           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>16 189 808</b> | <b>4 098 661</b>  |
| Rentekostnad til foretak<br>i samme konsern       |             | 11 869 043        | 3 996 081         |
| Other financial expenses                          |             | 2 255             | 8 416             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>11 871 298</b> | <b>4 004 497</b>  |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>4 318 510</b>  | <b>94 164</b>     |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>3 064 007</b>  | <b>-1 027 437</b> |
| Income tax expense                                | 2           | 672 707           | -230 011          |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                   |                   |
| Udekket tap                                       |             | 2 391 300         |                   |
| Transferred from share<br>premium                 |             |                   | -797 421          |
| Transferred from other<br>equity                  |             |                   | -5                |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      | 4           | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK   | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>   |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel  | 2    |                    | 230 011            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>  |      |                    | <b>230 011</b>     |
| Land, buildings and other<br>real estate                                       | 6    |                    |                    |
| Plant and machinery<br>Equipment., fixtures and<br>fittings and other movables | 6    |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>   |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap  | 6, 7 | 266 872 725        | 118 895 013        |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern                                 | 7    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme<br>konsern   | 3, 6 | 638 261 903        | 330 116 336        |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap  | 7    |                    |                    |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet              | 3    |                    |                    |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                                       |      | <b>905 134 628</b> | <b>449 011 349</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |      | <b>905 134 628</b> | <b>449 241 360</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>  |      |                    |                    |
| Accounts receivables   | 6    |                    |                    |
| Konsernfordringer  | 3    |                    | 13 310 728         |
| <b>Sum fordringer</b>  |      |                    | <b>13 310 728</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                                 |      |                    |                    |
| Cash and cash equivalents  |      | 10 615 910         | 15 957 407         |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                             |      | <b>10 615 910</b>  | <b>15 957 407</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>  |      | <b>10 615 910</b>  | <b>29 268 135</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>   |      | <b>915 750 538</b> | <b>478 509 495</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>                                      |      |                    |                    |



|                                   |      |                    |                    |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Share capital                     | 4, 5 | 1 400 000          | 1 000 000          |
| Beholdning av egne aksjer         | 4    |                    |                    |
| Overkurs                          | 4    | 356 519 725        | 62 203 935         |
| Annen innskutt egenkapital        | 4    |                    | 124 164 082        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>357 919 725</b> | <b>187 368 017</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Other equity                      | 4    | 2 391 300          |                    |
| Udekket tap                       | 4    |                    |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>2 391 300</b>   |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>360 311 026</b> | <b>187 368 017</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 2    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 6    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6    |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 3    | 548 114 396        | 289 556 081        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>548 114 396</b> | <b>289 556 081</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>548 114 396</b> | <b>289 556 081</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      |                    | 255 772            |
| Tax payable                       | 2    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld           | 3    | 6 661 043          |                    |
| Other current liabilities         |      | 664 073            | 1 329 625          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>7 325 116</b>   | <b>1 585 397</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>555 439 512</b> | <b>291 141 478</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>915 750 538</b> | <b>478 509 495</b> |



Organisasjonsnr: 820 035 232  
BISPEVIKA PORTFOLIO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 1000.00            | 1400.00          | 1400000.00           |

  

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Oslo Bay District AS         | 1000.00       | 100.00%          | Ordinære aksjer    |

  

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 1000.00           | 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

**Note**

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|



|                             |         |         |             |             |
|-----------------------------|---------|---------|-------------|-------------|
| Dronninglunden FBK AS       | 100.00% | 100.00% | 2543680.00  | -346062.40  |
| Eufemias Hage FBK AS        | 100.00% | 100.00% | 4193538.00  | -6218347.02 |
| Bjørsvika Hjemmel B2 FBK AS | 0.00%   | 0.00%   |             |             |
| B6a Bispekaia FBK AS        | 100.00% | 100.00% | 10846862.00 | -3288946.87 |
| Eufemia FBK Syd AS          | 100.00% | 100.00% | 1821070.00  | -1125367.41 |
| Eufemia FBK AS              | 100.00% | 100.00% | 2055130.00  | -4966989.44 |



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Independent Auditor's Report

To the General Meeting in Bispevika Portfolio AS

Report on the Audit of the Financial Statements

### Opinion

We have audited the financial statements of Bispevika Portfolio AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2020
- The income statement for 2020
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

In our opinion:

The accompanying financial statements are prepared in accordance with the law and regulations and give a true and fair view of 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 as required by laws and regulations, 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 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. The financial statements use 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>

## 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 produce a proper and clearly set out registration and documentation of the company's accounting information in accordance with the law and bookkeeping standards and practices generally accepted in Norway.

BDO AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZEUF0-55MM4-4HKOV-4P4B8-ILUNG-25G7N



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-08 15:55:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZEUF0-5S1MM4-4HKOV-4P4B8-LLUNG-25G7N

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

## Bispevika Portfolio AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Org.no.: 820 035 232



**Income statement**  
**Bispevika Portfolio AS**

| <b>Operating income and operating expenses</b> | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Other operating expenses                       | 1           | 1 254 502         | 1 121 601         |
| <b>Total operating expenses</b>                |             | <b>1 254 502</b>  | <b>1 121 601</b>  |
| <b>Operating profit</b>                        |             | <b>-1 254 502</b> | <b>-1 121 601</b> |
| <b>Financial income and expenses</b>           |             |                   |                   |
| Interest income from group companies           | 6           | 16 125 319        | 3 909 813         |
| Other interest income                          |             | 64 489            | 188 848           |
| Interest expense to group companies            |             | 11 869 043        | 3 996 081         |
| Other financial expenses                       |             | 2 255             | 8 416             |
| <b>Net financial items</b>                     |             | <b>4 318 510</b>  | <b>94 164</b>     |
| <b>Profit before income tax</b>                |             | <b>3 064 007</b>  | <b>-1 027 437</b> |
| Income tax expense                             | 2           | 672 707           | -230 011          |
| <b>Profit for the year</b>                     |             | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |
| <b>Brought forward</b>                         |             |                   |                   |
| Transferred from share premium                 |             | 0                 | 797 421           |
| Transferred to other equity                    |             | 2 391 300         | 0                 |
| Transferred from other equity                  |             | 0                 | 5                 |
| <b>Total brought forward</b>                   | <b>4</b>    | <b>2 391 300</b>  | <b>-797 426</b>   |



**Balance sheet**  
**Bispevika Portfolio AS**

| <b>Assets</b>                       | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fixed assets</b>                 |             |                    |                    |
| <i>Intangible assets</i>            |             |                    |                    |
| Deferred tax assets                 | 2           | 0                  | 230 011            |
| <b>Total intangible assets</b>      |             | <u>0</u>           | <u>230 011</u>     |
| <i>Tangible assets</i>              |             |                    |                    |
| <i>Financial fixed assets</i>       |             |                    |                    |
| Investments in subsidiaries         | 6, 7        | 266 872 725        | 118 895 013        |
| Loan to group companies             | 3, 6        | 638 261 903        | 330 116 336        |
| <b>Total financial fixed assets</b> |             | <u>905 134 628</u> | <u>449 011 349</u> |
| <b>Total fixed assets</b>           |             | <u>905 134 628</u> | <u>449 241 360</u> |
| <b>Current assets</b>               |             |                    |                    |
| <i>Receivables</i>                  |             |                    |                    |
| Receivables from group companies    | 3           | 0                  | 13 310 728         |
| <b>Total receivables</b>            |             | <u>0</u>           | <u>13 310 728</u>  |
| Cash and cash equivalents           |             | 10 615 910         | 15 957 407         |
| <b>Total current assets</b>         |             | <u>10 615 910</u>  | <u>29 268 135</u>  |
| <b>Total assets</b>                 |             | <u>915 750 538</u> | <u>478 509 495</u> |

**Balance sheet**  
**Bispevika Portfolio AS**

| Equity and liabilities                      | Note | 2020                      | 2019                      |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Equity</b>                               |      |                           |                           |
| <i>Paid in equity</i>                       |      |                           |                           |
| Share capital                               | 4, 5 | 1 400 000                 | 1 000 000                 |
| Share premium                               | 4    | 356 519 725               | 62 203 935                |
| Not registered capital increase             | 4    | 0                         | 124 164 082               |
| <b>Total paid-in capital</b>                |      | <u><b>357 919 725</b></u> | <u><b>187 368 017</b></u> |
| <i>Other equity</i>                         |      |                           |                           |
| Other equity                                | 4    | <u>2 391 300</u>          | <u>0</u>                  |
| <b>Total other equity</b>                   |      | <u><b>2 391 300</b></u>   | <u><b>0</b></u>           |
| <b>Total equity</b>                         |      | <u><b>360 311 026</b></u> | <u><b>187 368 017</b></u> |
| <b>Liabilities</b>                          |      |                           |                           |
| <i>Other long-term liabilities</i>          |      |                           |                           |
| Liabilities to group companies              | 3    | <u>548 114 396</u>        | <u>289 556 081</u>        |
| <b>Total of other long term liabilities</b> |      | <u><b>548 114 396</b></u> | <u><b>289 556 081</b></u> |
| <i>Current debt</i>                         |      |                           |                           |
| Accounts payable                            |      | 0                         | 255 772                   |
| Liabilities to group companies              | 3    | 6 661 043                 | 0                         |
| Other current liabilities                   |      | <u>664 073</u>            | <u>1 329 625</u>          |
| <b>Total current debt</b>                   |      | <u><b>7 325 116</b></u>   | <u><b>1 585 397</b></u>   |
| <b>Total liabilities</b>                    |      | <u><b>555 439 512</b></u> | <u><b>291 141 478</b></u> |
| <b>Total equity and liabilities</b>         |      | <u><b>915 750 538</b></u> | <u><b>478 509 495</b></u> |

Oslo, 01.06.2021  
The board of Bispevika Portfolio AS



Matthias Oliver Cordier  
Chairman of the board



Carl Erik Krefting  
Member of the board



Diana Shieh  
Member of the board



## Notes to the financial statement 2020

### Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. There is still uncertainty associated with the long-term effects of the COVID-19 pandemic. As the situation is per preparation, there is no uncertainty regarding continued operations. 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 2020

### 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).



## Notes to the financial statement 2020

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

No remuneration has been paid to senior executives or members of the board in 2020

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 tjenstepensjon").

### Audit fee

Expenses paid to the auditor for 2020 amounts to NOK 45 000,- excl. VAT.

|  |               |
|--|---------------|
| Statutory audit fee (incl. technical assistance with financial statements) | 45 000        |
| Other services   | 0             |
| <b>Total audit fee</b>   | <b>45 000</b> |



## Notes to the financial statement 2020

### Note 2 Tax

| <b>Income tax expense</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>       |
|---|----------------|-------------------|
| Entered tax on ordinary profit/loss:          |                |                   |
| Tax payable                                   | 442 696        | 0                 |
| Too much/little allocated previous years      | 0              | 0                 |
| Changes in deferred tax assets                | 230 011        | -230 011          |
| <b>Income tax expense</b>                     | <b>672 707</b> | <b>-230 011</b>   |
| Taxable income:                               |                |                   |
| Profit before income tax                      | 3 064 007      | -1 027 437        |
| Permanent differences                         | -6 250         | -12 500           |
| Provided intra-group contribution             | -2 012 255     | 0                 |
| Allocation of loss to be brought forward      | -1 045 502     | 0                 |
| <b>Taxable income</b>                         | <b>0</b>       | <b>-1 039 937</b> |
| Tax payable in the balance:                   |                |                   |
| Tax payable on this year's profit             | 442 696        | 0                 |
| Payable tax on provided Group contribution    | -442 696       | 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>2020</b> | <b>2019</b>       | <b>Difference</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Accumulated loss to be brought forward | 0           | -1 045 502        | -1 045 502        |
| <b>Basis for deferred tax assets</b>   | <b>0</b>    | <b>-1 045 502</b> | <b>-1 045 502</b> |
| Deferred tax assets (22 %)             | 0           | -230 011          | -230 011          |



## Notes to the financial statement 2020

### Note 3 Intercompany balances

| <b>Receivables</b>       | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Long term receivables    | 638 261 903        | 330 116 336        |
| Other receivables        | 0                  | 13 310 728         |
| <b>Total receivables</b> | <b>638 261 903</b> | <b>343 427 064</b> |

  

| <b>Liabilities</b>       | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Long term liabilities    | 548 114 396        | 289 556 081        |
| Short term liabilities   | 6 661 043          | 0                  |
| <b>Total liabilities</b> | <b>554 775 439</b> | <b>289 556 081</b> |

### Note 4 Equity

|                           | <b>Share capital</b> | <b>Share premium</b> | <b>Not registered capital increase</b> | <b>Other equity</b> | <b>Total equity</b> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------------|---------------------|
| Equity 01.01              | 1 000 000            | 62 203 935           | 124 164 082                            | 0                   | 187 368 017         |
| Shareholders contribution | 400 000              | 294 115 790          | -124 164 082                           | 0                   | 170 351 709         |
| Profit for the year       |                      |                      |  | 2 391 300           | 2 391 300           |
| <b>Equity 31.12</b>       | <b>1 400 000</b>     | <b>356 319 725</b>   | <b>0</b>                               | <b>2 391 300</b>    | <b>360 111 026</b>  |

### Note 5 Share capital and shareholder information

| <b>Share capital</b> | <b>Number</b> | <b>Nominal value</b> | <b>Book value</b> |
|----------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| Ordinary shares      | 1 000         | 1 400                | 1 400 000         |

The share capital is owned by the following shareholders:

| <b>Shareholders:</b> | <b>Number of shares</b> | <b>Ownership</b> |
|----------------------|-------------------------|------------------|
| 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.



## Notes to the financial statement 2020

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

| Balance sheet value of assets placed as security | 2020               | 2019               |
|--|--------------------|--------------------|
| Shares in subsidiaries                           | 235 512 360        | 118 895 013        |
| <b>Total</b>                                     | <b>235 512 360</b> | <b>118 895 013</b> |

The shares, properties and receivables in subsidiaries are pledged as a first priority security for a loan of NOKm 1 100 in Oslo Bay District AS.

### Note 7 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/<br>voting rights | Balance sheet<br>value | Equity     | Annual net<br>profit / loss |
|-----------------------|----------|-----------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|
| Eufemias Hage FBK AS  | Oslo     | 100%                        | 38 823 253             | 4 193 538  | -6 218 347                  |
| Eufemia FBK AS        | Oslo     | 100%                        | 45 482 635             | 2 055 130  | -4 966 989                  |
| Dronninglunden FBK AS | Oslo     | 100%                        | 38 552 480             | 2 543 680  | -346 062                    |
| B6A Bispekaia FBK AS  | Oslo     | 100%                        | 112 653 991            | 10 846 862 | -3 288 947                  |
| Eufemia FBK Syd AS    | Oslo     | 100%                        | 31 360 366             | 1 821 070  | -1 125 367                  |

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



Skatteetaten

|                               |                               |  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|
| Vår dato<br>17.12.2020        | Din/Deres dato<br>01.12.2020  | Saksbehandler<br>Lars Waalorp                      |
| 800 80 000<br>Skatteetaten.no | Din/Deres referanse           | Telefon<br>32212244                                |
| Org.nr<br>974761076           | Vår referanse<br>2020/6228462 | Postadresse<br>Postboks 9200 Grønland<br>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.*