



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 526 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUFEMIAS HAGE FBK 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: 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: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Rental income   |      | 3 261 720         | 1 243 771         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>3 261 720</b>  | <b>1 243 771</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Depreciation of tangible and intangible fixed assets          | 1, 2 | 4 534 828         | 4 600 312         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   |                   |
| Other expenses  | 3    | 945 517           | 1 306 157         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>5 480 345</b>  | <b>5 906 469</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-2 218 625</b> | <b>-4 662 699</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt  |      | 2 876             | 9 167             |
| Other financial income  |      | 70                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>2 946</b>      | <b>9 167</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 4    | 2 187 004         | 3 314 300         |
| Annen rentekostnad  |      |                   | 1 393             |
| Other financial expenses                                      |      |                   | 2 712             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>2 187 004</b>  | <b>3 318 405</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-2 184 058</b> | <b>-3 309 238</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-4 402 682</b> | <b>-7 971 937</b> |
| Tax expense   | 5    | -968 590          | -1 753 590        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap                              |             | -851 690          |                   |
| Transferred from other paid in equity    |             | -2 582 402        | -6 218 347        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>6</b>    | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                    |      |                   |                   |
| Concessions, patents, licences, trademarks and similar rights    | 2    | 97 150            |                   |
| Licences, patents etc.   | 2    |                   |                   |
| Utsatt skattefordel  | 5    | 2 326 106         | 1 357 516         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                |      | <b>2 423 255</b>  | <b>1 357 516</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                       |      |                   |                   |
| Land, buildings and other real estate                            | 1, 7 | 75 835 276        | 88 709 891        |
| Plant and machinery  | 1, 7 |                   |                   |
| Ships, rigs, aeroplanes and other semi submersible installations | 7    |                   |                   |
| Equipment, fixtures and fittings and other movables              | 1, 7 | 231 575           |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                   |      | <b>76 066 851</b> | <b>88 709 891</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                                  | 4    |                   |                   |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet      | 4    |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |      | <b>78 490 106</b> | <b>90 067 407</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |      |                   |                   |
| Inventories  | 7    |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>  |      |                   |                   |
| Accounts receivables   | 7    | 802 603           | 417 927           |
| Other short-term receivables                                     |      | 2 422 224         | 159 001           |
| Konsernfordringer  | 4    |                   | 6 661 043         |
| <b>Sum fordringer</b>  |      | <b>3 224 827</b>  | <b>7 237 971</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                       |      |                   |                   |
| Bank deposits, cash and cash equivalents                         |      | 5 715 612         | 756 876           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                   |      | <b>5 715 612</b>  | <b>756 876</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>  |      | <b>8 940 439</b>  | <b>7 994 847</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Share capital                         | 6, 8 | 85 812            | 85 812            |
| Beholdning av egne aksjer             | 6    |                   |                   |
| Overkurs                              | 6    | 673 634           | 3 256 036         |
| Annen innskutt egenkapital            | 6    |                   | 851 690           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>759 446</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Other equity                          | 6    |                   |                   |
| Unallocated result (aut)              |      |                   |                   |
| Udekket tap                           | 6    |                   |                   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>759 445</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                          | 5    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 7    |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld               | 4    | 85 313 840        | 93 288 438        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>85 313 840</b> | <b>93 288 438</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>85 313 840</b> | <b>93 288 438</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Liabilities to financial institutions | 7    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |      | 441 917           | 10 821            |
| Tax payable                           | 5    |                   |                   |
| Public duties payable                 |      | 36 339            |                   |
| Kortsiktig konserngjeld               | 4    |                   |                   |
| Other current liabilities             |      | 879 005           | 569 457           |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum kortsiktig gjeld            |             | 1 357 260         | 580 278           |
| <br>                            |             |                   |                   |
| Sum gjeld                       |             | 86 671 100        | 93 868 716        |
| <br>                            |             |                   |                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 374414

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 526 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUFEMIAS HAGE FBK 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: 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: 04.05.2022

**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: 917 526 869  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |             |                   |                   |
| Rental income   |             | 3 261 720         | 1 243 771         |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>3 261 720</b>  | <b>1 243 771</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |             |                   |                   |
| Depreciation of tangible and intangible fixed assets          | 1, 2        | 4 534 828         | 4 600 312         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           |                   |                   |
| Other expenses  | 3           | 945 517           | 1 306 157         |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>5 480 345</b>  | <b>5 906 469</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>-2 218 625</b> | <b>-4 662 699</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt  |             | 2 876             | 9 167             |
| Other financial income  |             | 70                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>2 946</b>      | <b>9 167</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 4           | 2 187 004         | 3 314 300         |
| Annen rentekostnad  |             |                   | 1 393             |
| Other financial expenses                                      |             |                   | 2 712             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>2 187 004</b>  | <b>3 318 405</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-2 184 058</b> | <b>-3 309 238</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                   |                   |
| Tax expense   | 5           | -968 590          | -1 753 590        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                   |                   |
| Udekket tap   |             | -851 690          |                   |
| Transferred from other paid in equity                         |             | -2 582 402        | -6 218 347        |



|                                      |   |            |            |
|--------------------------------------|---|------------|------------|
| Sum overføringer og<br>disponeringer | 6 | -3 434 092 | -6 218 347 |
|--------------------------------------|---|------------|------------|



Organisasjonsnr: 917 526 869  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                       |             |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>   |             |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                    |             |                   |                   |
| Concessions, patents, licences, trademarks and similar rights    | 2           | 97 150            |                   |
| Licences, patents etc.   | 2           |                   |                   |
| Utsatt skattefordel  | 5           | 2 326 106         | 1 357 516         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                |             | <b>2 423 255</b>  | <b>1 357 516</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                       |             |                   |                   |
| Land, buildings and other real estate                            | 1, 7        | 75 835 276        | 88 709 891        |
| Plant and machinery  | 1, 7        |                   |                   |
| Ships, rigs, aeroplanes and other semi submersible installations | 7           |                   |                   |
| Equipment, fixtures and fittings and other movables              | 1, 7        | 231 575           |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                   |             | <b>76 066 851</b> | <b>88 709 891</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                 |             |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                                  | 4           |                   |                   |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet      | 4           |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |             | <b>78 490 106</b> | <b>90 067 407</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>  |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>   |             |                   |                   |
| Inventories  | 7           |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>  |             |                   |                   |
| Accounts receivables   | 7           | 802 603           | 417 927           |
| Other short-term receivables                                     |             | 2 422 224         | 159 001           |
| Konsernfordringer  | 4           |                   | 6 661 043         |
| <b>Sum fordringer</b>  |             | <b>3 224 827</b>  | <b>7 237 971</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                       |             |                   |                   |
| Bank deposits, cash and cash equivalents                         |             | 5 715 612         | 756 876           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                   |             | <b>5 715 612</b>  | <b>756 876</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>  |             | <b>8 940 439</b>  | <b>7 994 847</b>  |



|                                       |      |                   |                   |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Share capital                         | 6, 8 | 85 812            | 85 812            |
| Beholdning av egne aksjer             | 6    |                   |                   |
| Overkurs                              | 6    | 673 634           | 3 256 036         |
| Annen innskutt egenkapital            | 6    |                   | 851 690           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>759 446</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Other equity                          | 6    |                   |                   |
| Unallocated result (aut)              |      |                   |                   |
| Udekket tap                           | 6    |                   |                   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>759 445</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                          | 5    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til                             |      |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                  | 7    |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld               | 4    | 85 313 840        | 93 288 438        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>85 313 840</b> | <b>93 288 438</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>85 313 840</b> | <b>93 288 438</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Liabilities to financial institutions | 7    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |      | 441 917           | 10 821            |
| Tax payable                           | 5    |                   |                   |
| Public duties payable                 |      | 36 339            |                   |
| Kortsiktig konserngjeld               | 4    |                   |                   |
| Other current liabilities             |      | 879 005           | 569 457           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>1 357 260</b>  | <b>580 278</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>86 671 100</b> | <b>93 868 716</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |



Organisasjonsnr: 917 526 869  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

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



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.*



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Independent Auditor's Report

To the General Meeting in Eufemias Hage Fbk AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Eufemias Hage Fbk 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: ICQYX-27G2Q-NJ50J-1XBB2-7NSXB-HEBX



# 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: ICQYX-27G2Q-NJ50J-1XBB2-7NSXB-HEBX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Annual Report 2021

## Eufemias Hage Fbk AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Org.no.: 917 526 869



## Income statement

### Eufemias Hage Fbk AS

| Operating income and operating expenses              | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Rental income  |      | 3 261 720         | 1 243 771         |
| <b>Total income</b>                                  |      | <b>3 261 720</b>  | <b>1 243 771</b>  |
| Depreciation of tangible and intangible fixed assets | 1, 2 | 4 534 828         | 4 600 312         |
| Other expenses                                       | 3    | 945 517           | 1 306 157         |
| <b>Total expenses</b>                                |      | <b>5 480 345</b>  | <b>5 906 469</b>  |
| <b>Operating profit/loss</b>                         |      | <b>-2 218 625</b> | <b>-4 662 699</b> |
| <b>Financial income and expenses</b>                 |      |                   |                   |
| Other interest income                                |      | 2 876             | 9 167             |
| Other financial income                               |      | 70                | 0                 |
| Interest expense to group companies                  | 4    | 2 187 004         | 3 314 300         |
| Other interest expenses                              |      | 0                 | 1 393             |
| Other financial expenses                             |      | 0                 | 2 712             |
| <b>Net financial items</b>                           |      | <b>-2 184 058</b> | <b>-3 309 238</b> |
| <b>Result before tax</b>                             |      | <b>-4 402 682</b> | <b>-7 971 937</b> |
| Tax expense  | 5    | -968 590          | -1 753 590        |
| <b>Result for the year</b>                           |      | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |
| <b>Allocation of result for the year</b>             |      |                   |                   |
| Transferred from other paid in equity                |      | -2 582 402        | -6 218 347        |
| Transferred from share premium                       |      | -851 690          | 0                 |
| <b>Total brought forward</b>                         | 6    | <b>-3 434 092</b> | <b>-6 218 347</b> |



**Balance sheet**  
Eufemias Hage Fbk AS

| Assets  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Non-current assets</b>                                     |      |                   |                   |
| <i>Intangible assets</i>                                      |      |                   |                   |
| Concessions, patents, licences, trademarks and similar rights | 2    | 97 150            | 0                 |
| Deferred tax assets   | 5    | 2 326 106         | 1 357 516         |
| <b>Total intangible assets</b>                                |      | <b>2 423 255</b>  | <b>1 357 516</b>  |
| <i>Property, plant and equipment</i>                          |      |                   |                   |
| Land, buildings and other real estate                         | 1, 7 | 75 835 276        | 88 709 891        |
| Equipment, fixtures and fittings and other movables           | 1, 7 | 231 575           | 0                 |
| <b>Total property, plant and equipment</b>                    |      | <b>76 066 851</b> | <b>88 709 891</b> |
| <b>Total non-current assets</b>                               |      | <b>78 490 106</b> | <b>90 067 407</b> |
| <b>Current assets</b>   |      |                   |                   |
| <i>Receivables</i>  |      |                   |                   |
| Accounts receivables  | 7    | 802 603           | 417 927           |
| Other short-term receivables                                  |      | 2 422 224         | 159 001           |
| Receivables from group companies                              | 4    | 0                 | 6 661 043         |
| <b>Total receivables</b>                                      |      | <b>3 224 827</b>  | <b>7 237 971</b>  |
| <i>Bank deposits, cash and cash equivalents</i>               |      |                   |                   |
| Bank deposits, cash and cash equivalents                      |      | 5 715 612         | 756 876           |
| <b>Total bank deposits, cash and cash equivalents</b>         |      | <b>5 715 612</b>  | <b>756 876</b>    |
| <b>Total current assets</b>                                   |      | <b>8 940 439</b>  | <b>7 994 847</b>  |
| <b>Total assets</b>   |      | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |



## Balance sheet

### Eufemias Hage Fbk AS

| Equity and liabilities               | Note | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Equity</b>                        |      |                   |                   |
| <i>Paid in equity</i>                |      |                   |                   |
| Share capital                        | 6, 8 | 85 812            | 85 812            |
| Share premium reserve                | 6    | 673 634           | 3 256 036         |
| Other paid-up equity                 | 6    | 0                 | 851 690           |
| <b>Total paid-up equity</b>          |      | <b>759 446</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Total equity</b>                  |      | <b>759 445</b>    | <b>4 193 538</b>  |
| <b>Liabilities</b>                   |      |                   |                   |
| <i>Other non-current liabilities</i> |      |                   |                   |
| Liabilities to group companies       | 4    | 85 313 840        | 93 288 438        |
| <b>Total non-current liabilities</b> |      | <b>85 313 840</b> | <b>93 288 438</b> |
| <i>Current liabilities</i>           |      |                   |                   |
| Accounts payable                     |      | 430 084           | 10 821            |
| Accounts payable to group companies  |      | 11 833            | 0                 |
| Public duties payable                |      | 36 339            | 0                 |
| Other current liabilities            |      | 879 005           | 569 457           |
| <b>Total current liabilities</b>     |      | <b>1 357 260</b>  | <b>580 278</b>    |
| <b>Total liabilities</b>             |      | <b>86 671 100</b> | <b>93 868 716</b> |
| <b>Total equity and liabilities</b>  |      | <b>87 430 546</b> | <b>98 062 254</b> |

Oslo, 29.04.2022

The board of Eufemias Hage Fbk AS

Diana Shieh  
Member of the boardCaroline Brun-Lie Krefting  
Member of the boardGert Erik Krefting  
Chairman of the boardRomak Paresh 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.

### Revenue

Rental income is recognised on a linear basis over the rental period. Possible costs in the form of rent rebates, compensation payments or the like are distributed over the duration of the lease so that the income is recognised on a linear basis.

### 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.

### Fixed assets

Tangible fixed assets are capitalised and depreciated linearly down to the residual value over the expected useful economic life of the assets. When the depreciation plan is changed, the effect is distributed over the remaining depreciation period. Maintenance of operating equipment is expensed on an ongoing basis. Upgrades or improvements are added to the acquisition cost of the asset and depreciated in line with the asset. The difference between maintenance and upgrade / improvement is assessed based on the condition of the asset when purchased. Plots and land are not depreciated.

Costs related to leases of fixed assets are expensed over the lease period. Prepayments are reflected in the balance sheet as a prepaid expense, and are distributed over the rental period.

### 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.

### 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 income tax 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 Fixed assets

|                                     | Land              | Buildings         | Fixed technical installation | Tenant improvements | Construction in progress | Machinery and equipment | Total             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Acquisition cost 01.01              | 10 091 795        | 46 829 805        | 36 637 170                   | 861 454             | 96 724                   | 0                       | 94 516 948        |
| Reclassification                    | 0                 |                   |                              |                     | -96 724                  | 96 724                  | 0                 |
| Additions                           | 17 532            | 1 794 681         | 1 413 990                    | 2 807 802           | 0                        | 142 836                 | 6 176 841         |
| Disposals                           | 0                 | -6 906 009        | -3 718 620                   | -3 669 256          | 0                        | 0                       | -14 293 885       |
| <b>Acquisition cost 31.12</b>       | <b>10 109 327</b> | <b>41 718 477</b> | <b>34 332 540</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>                 | <b>239 560</b>          | <b>86 399 904</b> |
| Acc. depreciation/ impairment 31.12 | 0                 | -2 674 620        | -7 650 447                   | 0                   | 0                        | -7 985                  | -10 333 053       |
| <b>Book value 31.12</b>             | <b>10 109 327</b> | <b>39 043 857</b> | <b>26 682 093</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>                 | <b>231 575</b>          | <b>76 066 851</b> |
| Depreciation and write downs        | 0                 | 853 147           | 3 664 864                    | 0                   | 0                        | 7 985                   | 4 525 996         |
| Depreciation plan                   |                   | Linear            | Linear                       |                     |                          | Linear                  |                   |
| Economic useful life(years)         |                   | 50                | 10                           |                     |                          | 5                       |                   |



## Notes to the financial statement 2021

### Note 2 Intangible assets

|                                     | <b>Software</b> |
|-------------------------------------|-----------------|
| Acquisition cost 01.01              | 0               |
| Additions                           | 105 982         |
| Disposals                           | 0               |
| <b>Acquisition cost 31.12</b>       | <b>105 982</b>  |
| Acc. depreciation/ impairment 31.12 | -8 832          |
| <b>Book value 31.12</b>             | <b>97 150</b>   |
| <br>                                |                 |
| Amortisation in the year            | 8 832           |
| <br>                                |                 |
| Depreciation plan                   | Linear          |
| Economic useful life                | 2 years         |

### Note 3 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. The company has no employees.

#### 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 64 410,- excl. VAT.

|  |               |
|--|---------------|
| Statutory audit fee (incl. technical assistance with financial statements) | 64 410        |
| Other services   | 0             |
| <b>Total audit fee</b>   | <b>64 410</b> |

### Note 4 Intercompany balances

| <b>Receivables</b>       | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Other receivables        | 0                 | 6 661 043         |
| <b>Total receivables</b> | <b>0</b>          | <b>6 661 043</b>  |
| <br>                     |                   |                   |
| <b>Liabilities</b>       | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| Long term liabilities    | 85 313 840        | 93 288 438        |
| Accounts payable         | 11 833            | 0                 |
| <b>Total liabilities</b> | <b>85 325 673</b> | <b>93 288 438</b> |



## Notes to the financial statement 2021

### Note 5 Tax

| <b>Income tax expense</b>                  | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Entered tax on ordinary profit/loss:       |                   |                   |
| Tax payable                                | 0                 | 0                 |
| Changes in deferred tax assets             | -968 590          | -1 753 590        |
| <b>Income tax expense</b>                  | <b>-968 590</b>   | <b>-1 753 590</b> |
| Taxable income:                            |                   |                   |
| Profit before income tax                   | -4 402 682        | -7 971 937        |
| Permanent differences                      | 0                 | 1 070             |
| Changes in temporary differences           | 43 348            | 509 762           |
| Received intra-group contribution          | 0                 | 2 012 255         |
| <b>Taxable income</b>                      | <b>-4 359 334</b> | <b>-5 448 851</b> |
| Tax payable in the balance:                |                   |                   |
| Tax payable on this year's profit          | 0                 | -442 696          |
| Payable tax on received Group contribution | 0                 | 442 696           |
| <b>Total tax payable in the balance</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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

|  | <b>2021</b>        | <b>2020</b>       | <b>Difference</b> |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| Property, plant and equipment          | 2 868 685          | 3 829 842         | 961 157           |
| Accounts receivable                    | -19 774            | 0                 | 19 774            |
| Profit and loss account                | 341 376            | 426 720           | 85 344            |
| Other differences                      | 1 022 927          | 0                 | -1 022 927        |
| <b>Total</b>                           | <b>4 213 214</b>   | <b>4 256 562</b>  | <b>43 348</b>     |
| Accumulated loss to be brought forward | -14 751 036        | -10 391 702       | 4 359 334         |
| Cut interest deduction                 | -35 389            | -35 389           | 0                 |
| <b>Basis for deferred tax assets</b>   | <b>-10 573 211</b> | <b>-6 170 528</b> | <b>4 402 682</b>  |
| <b>Deferred tax assets (22 %)</b>      | <b>-2 326 106</b>  | <b>-1 357 516</b> | <b>968 590</b>    |

### Note 6 Equity

|                     | <b>Share capital</b> | <b>Other paid-in equity</b> | <b>Share premium</b> | <b>Total equity</b> |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| Equity 01.01        | 85 812               | 851 690                     | 3 256 036            | 4 193 538           |
| Profit for the year |                      | -851 690                    | -2 582 402           | -3 434 092          |
| <b>Equity 31.12</b> | <b>85 812</b>        | <b>0</b>                    | <b>673 634</b>       | <b>759 446</b>      |



## Notes to the financial statement 2021

### Note 7 Debtors, liabilities, pledged assets and guarantees etc.

| Balance sheet value of assets pledged as security | 2021              | 2020              |
|---|-------------------|-------------------|
| Property, Plant and Equipment                     | 76 066 851        | 88 613 167        |
| Accounts receivables                              | 802 603           | 371 009           |
| <b>Total</b>                                      | <b>76 869 454</b> | <b>88 984 176</b> |

The property, receivables and the shares of the company are pledged as security for a loan of NOKm 1 170 in Oslo Bay District AS.

### Note 8 Share capital and shareholder information

| Share capital   | Number | Nominal value | Book value |
|-----------------|--------|---------------|------------|
| Ordinary shares | 85 812 | 1,0000        | 85 812     |

The share capital is owned by the following shareholders:

| Shareholders:          | Number of shares | Ownership    |
|------------------------|------------------|--------------|
| Bispevika Portfolio AS | 85 812           | 100 %        |
| <b>Sum</b>             | <b>85 812</b>    | <b>100 %</b> |

All shares come with full voting rights.

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