



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 354 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MUNCH BRYGGE EIENDOM 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: 02.05.2022

### 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, 05.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		16 657 629	10 848 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 657 629</b>	<b>10 848 562</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1, 2	3 911 158	3 826 425
Other expenses	3	1 891 538	2 926 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 802 696</b>	<b>6 753 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 854 933</b>	<b>4 095 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 616	13 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 616</b>	<b>13 242</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 534 896	4 475 067
Annen rentekostnad			11 536
Other financial expenses			10 257
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 534 896</b>	<b>4 496 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 501 280</b>	<b>-4 483 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 353 654</b>	<b>-388 297</b>
Income tax expense	5	1 413 521	-85 410
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		
Transferred from share premium	6		-302 887



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Allocated to other equity	6	4 940 133	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	2	93 225	
Licences, patents etc.	2		
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1	4 014 013	4 099 417
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 107 238</b>	<b>4 099 417</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 8	199 877 157	193 399 395
Construction in progress	1, 8		9 863 536
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>199 877 157</b>	<b>203 262 931</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>203 984 395</b>	<b>207 362 348</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		788 424	1 367 561
Other short-term receivables		13 482 781	9 723 539
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 271 205</b>	<b>11 091 100</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		11 587 192	1 535 199
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 587 192</b>	<b>1 535 199</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 858 397</b>	<b>12 626 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 842 791</b>	<b>219 988 646</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 7	1 680 000	1 680 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	99 550 780	99 550 780
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 230 780</b>	<b>101 230 780</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6	5 140 439	
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 140 439</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 371 219</b>	<b>101 230 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	9 819 971	8 406 450
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 819 971</b>	<b>8 406 450</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	109 535 707	108 989 936
Other non-current liabilities		221 018	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 756 725</b>	<b>108 989 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>119 576 697</b>	<b>117 396 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		430 819	
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	103 570	
Other current liabilities		3 360 486	1 361 480
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 894 876</b>	<b>1 361 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 471 572</b>	<b>118 757 867</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 842 791</b>	<b>219 988 647</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 370738

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 354 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MUNCH BRYGGE EIENDOM 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: 02.05.2022

**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: 916 354 711  
MUNCH BRYGGE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		16 657 629	10 848 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 657 629</b>	<b>10 848 562</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1, 2	3 911 158	3 826 425
Other expenses	3	1 891 538	2 926 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 802 696</b>	<b>6 753 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 854 933</b>	<b>4 095 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 616	13 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 616</b>	<b>13 242</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 534 896	4 475 067
Annen rentekostnad			11 536
Other financial expenses			10 257
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 534 896</b>	<b>4 496 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 501 280</b>	<b>-4 483 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 353 654</b>	<b>-388 297</b>
Income tax expense	5	1 413 521	-85 410
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		
Transferred from share premium	6		-302 887
Allocated to other equity	6	4 940 133	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>



Organisasjonsnr: 916 354 711  
MUNCH BRYGGE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	2	93 225	
Licences, patents etc.	2		
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1	4 014 013	4 099 417
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 107 238</b>	<b>4 099 417</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 8	199 877 157	193 399 395
Construction in progress	1, 8		9 863 536
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>199 877 157</b>	<b>203 262 931</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>203 984 395</b>	<b>207 362 348</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		788 424	1 367 561
Other short-term receivables		13 482 781	9 723 539
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 271 205</b>	<b>11 091 100</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		11 587 192	1 535 199
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 587 192</b>	<b>1 535 199</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 858 397</b>	<b>12 626 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 842 791</b>	<b>219 988 646</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 7	1 680 000	1 680 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	99 550 780	99 550 780
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 230 780</b>	<b>101 230 780</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6	5 140 439	
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 140 439</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 371 219</b>	<b>101 230 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	9 819 971	8 406 450
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>9 819 971</b>	<b>8 406 450</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	109 535 707	108 989 936
Other non-current liabilities		221 018	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 756 725</b>	<b>108 989 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>119 576 697</b>	<b>117 396 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		430 819	
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	103 570	
Other current liabilities		3 360 486	1 361 480
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 894 876</b>	<b>1 361 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 471 572</b>	<b>118 757 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 842 791</b>	<b>219 988 647</b>



Organisasjonsnr: 916 354 711  
MUNCH BRYGGE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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 Munch Brygge Eiendom AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Munch Brygge Eiendom 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 Dokumentnr: ZAD2H-CB24V-Z5UJ5-8DG02-5P2JF-CZMFY



# 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

State Authorised Public Accountant

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-03 07:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZAD2H-CB24V-Z5UIS-8DG02-5P2JF-CZMFY

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

## Munch Brygge Eiendom AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PIO5E-XNOC1

Org. no. : 916 354 711



## Income statement Munch Brygge Eiendom AS

Operating income and operating expenses	Note	2021	2020
Rental income		16 657 629	10 848 562
<b>Total income</b>		<b>16 657 629</b>	<b>10 848 562</b>
Depreciation	1, 2	3 911 158	3 826 425
Other expenses	3	1 891 538	2 926 815
<b>Total expenses</b>		<b>5 802 696</b>	<b>6 753 240</b>
<b>Operating profit</b>		<b>10 854 933</b>	<b>4 095 322</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Other interest income		33 616	13 242
Interest expense to group companies	4	4 534 896	4 475 067
Other interest expenses		0	11 536
Other financial expenses		0	10 257
<b>Net financial items</b>		<b>-4 501 280</b>	<b>-4 483 618</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>6 353 654</b>	<b>-388 297</b>
Income tax expense	5	1 413 521	-85 410
<b>Profit for the year</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>
<b>Brought forward</b>			
Transferred from share premium	6	0	-302 887
Allocated to other equity	6	4 940 133	0
<b>Total brought forward</b>		<b>4 940 133</b>	<b>-302 887</b>

Pennco Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEV-PI05E-XNOC1



**Balance sheet**  
**Munch Brygge Eiendom AS**

<b>Assets</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Non-current assets</b>			
<b><i>Intangible assets</i></b>			
Software	2	93 225	0
Goodwill	1	4 014 013	4 099 417
<b>Total intangible assets</b>		<b>4 107 238</b>	<b>4 099 417</b>
<b><i>Property, plant and equipment</i></b>			
Property, plant and equipment	1, 8	199 877 157	193 399 395
Construction in progress	1, 8	0	9 863 536
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>199 877 157</b>	<b>203 262 931</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>203 984 395</b>	<b>207 362 348</b>
<b><i>Receivables</i></b>			
Accounts receivables		788 424	1 367 561
Other short-term receivables		13 482 781	9 723 539
<b>Total receivables</b>		<b>14 271 205</b>	<b>11 091 100</b>
Cash and cash equivalents		11 587 192	1 535 199
<b>Total current assets</b>		<b>25 858 397</b>	<b>12 626 298</b>
<b>Total assets</b>		<b>229 842 791</b>	<b>219 988 646</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEV-PIO5E-XNOC1



**Balance sheet**  
**Munch Brygge Eiendom AS**

<b>Equity and liabilities</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Equity</b>			
<b><i>Paid in equity</i></b>			
Share capital	6, 7	1 680 000	1 680 000
Share premium	6	99 550 780	99 550 780
<b>Total paid-in equity</b>		<b><u>101 230 780</u></b>	<b><u>101 230 780</u></b>
<b><i>Retained earnings</i></b>			
Other equity	6	5 140 439	0
<b>Total other equity</b>		<b><u>5 140 439</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Total equity</b>		<b><u>106 371 219</u></b>	<b><u>101 230 780</u></b>
<b>Liabilities</b>			
<b><i>Provisions</i></b>			
Deferred tax	5	9 819 971	8 406 450
<b>Total provisions</b>		<b><u>9 819 971</u></b>	<b><u>8 406 450</u></b>
<b><i>Other non-current liabilities</i></b>			
Liabilities to group companies	4	109 535 707	108 989 936
Other non-current liabilities		221 018	0
<b>Total non-current liabilities</b>		<b><u>109 756 725</u></b>	<b><u>108 989 936</u></b>
<b><i>Current liabilities</i></b>			
Accounts payable		430 819	0
Liabilities to group companies	4	103 570	0
Other current liabilities		3 360 486	1 361 480
<b>Total current liabilities</b>		<b><u>3 894 876</u></b>	<b><u>1 361 480</u></b>
<b>Total liabilities</b>		<b><u>123 471 572</u></b>	<b><u>118 757 867</u></b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b><u>229 842 791</u></b>	<b><u>219 988 647</u></b>

Pennneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PIO5E-XNOCT



DocuSign Envelope ID: 3815D655-5A3A-4A02-9703-81280530227F

## Balance sheet

Munch Brygge Eiendom AS

Oslo, 02.05.2022

The board of Munch Brygge Eiendom AS

DocuSigned by:

9E0C9FBAD0AD45E...

Diana Shieh

Member of the board

Caroline Brun-Lie Krefting

Member of the board

Carl Erik Krefting

Chairman of the board

Rohak Pajesh Patel

Member of the board

Penneo Dokumentnr: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEV-PI0SE-XMQCT



## 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.

### 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



## Notes to the financial statement 2021

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).

### Comparison figures

In the event of a change in the classification of accounting items, the comparative figures have been restated accordingly. Comparable amounts have been prepared (best estimate) in accordance with the Accounting Act.

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PIO5E-XNOCT



## Notes to the financial statement 2021

### Note 1 Fixed assets and goodwill

	Goodwill	Land	Buildings	Fixed technical installation	Tenant improvements	Construction in progress	Total
Acquisition cost 01.01	4 270 227	78 869 310	93 274 047	16 054 818	10 728 008	9 863 536	213 059 946
Additions			21 041 214	10 147 010			31 188 224
Reclassification			0		-10 728 008	-9 863 536	-20 591 544
VAT adjustment			-8 640 399	-1 524 776			-10 165 175
<b>Acquisition cost 31.12</b>	<b>4 270 227</b>	<b>78 869 310</b>	<b>105 674 862</b>	<b>24 677 052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213 491 451</b>
Acc. depreciation/ impairment 31.12	-256 214	0	-7 264 452	-2 079 615			-9 600 281
<b>Book value 31.12</b>	<b>4 014 013</b>	<b>78 869 310</b>	<b>98 410 410</b>	<b>22 597 437</b>			<b>203 891 170</b>
Depreciation and write downs	85 405	0	2 941 069	876 209			3 902 683
Depreciation plan	Linear		Linear	Linear			
Economic useful life(years)	50		10-50	20			

Goodwill from the acquisition of B4 Paulsenkaia AS follow the same amortisation plan as buildings.

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PI05E-XNOC1



## Note 2 Intangible assets

	<b>Software</b>
Acquisition cost 01.01	0
Additions	101 700
Disposals	0
<b>Acquisition cost 31.12</b>	<b>101 700</b>
Acc. depreciation/ impairment 31.12	-8 475
<b>Book value 31.12</b>	<b>93 225</b>
<b>Depreciation and write downs</b>	<b>8 475</b>
Amortisation 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.

### OTP (Statutory occupational pension)

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

### Audit fee

Expenses paid to the auditor for 2021 amounts to NOK 84 821,- excl.vat.

Statutory audit fee (incl. technical assistance with financial statements)	80 778
Other services	4 043
<b>Total audit fee</b>	<b>84 821</b>

## Note 4 Intercompany balances

<b>Liabilities</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Long term liabilities	109 535 707	108 989 936
Short term liabilities	103 570	0
<b>Total liabilities</b>	<b>109 639 277</b>	<b>108 989 936</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEV-PI05E-XNOC1



## 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	1 413 521	-85 410
<b>Income tax expense</b>	<b>1 413 521</b>	<b>-85 410</b>
Taxable income:		
Profit before income tax	6 353 654	-388 297
Permanent differences	71 438	70
Changes in temporary differences	-3 981 609	-193 986
Allocation of loss to be brought forward	-2 443 483	0
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>-582 213</b>
Tax payable in the balance:		
Tax payable on this year's profit	0	0
<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	52 780 506	52 787 055	6 549
Accounts receivable	-47 480	-1 097 658	-1 050 177
Other differences	9 215 862	6 277 882	-2 937 980
<b>Total</b>	<b>61 948 888</b>	<b>57 967 280</b>	<b>-3 981 609</b>
Accumulated loss to be brought forward	-17 312 659	-19 756 141	-2 443 483
<b>Basis for deferred tax</b>	<b>44 636 230</b>	<b>38 211 138</b>	<b>-6 425 091</b>
<b>Deferred tax (22 %)</b>	<b>9 819 971</b>	<b>8 406 450</b>	<b>-1 413 520</b>

### Note 6 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Equity 01.01	1 680 000	99 550 780	0	101 230 780
Correction of previous years			200 306	200 306
Profit for the year			4 940 133	4 940 133
<b>Equity 31.12</b>	<b>1 680 000</b>	<b>99 550 780</b>	<b>5 140 439</b>	<b>106 371 219</b>

### Note 7 Share capital and shareholder information

<b>Share capital</b>	<b>Number</b>	<b>Nominal value</b>	<b>Book value</b>
Ordinary shares	21 000	80,0000	1 680 000

The share capital is owned by the following shareholders:

Munch Brygge Eiendom AS

Page 10

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PI05E-XNOC1



## Notes to the financial statement 2021

<b>Shareholders:</b>	<b>Number of shares</b>	<b>Ownership</b>
Munch Brygge Eiendom AS	21 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>21 000</b>	<b>100 %</b>

All shares come with full voting rights.

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

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PIOSE-XNOCT



## Notes to the financial statement 2021

### Note 8 Debtors, liabilities, pledged assets and guarantees etc.

<b>Balance sheet value of assets pledged as security</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Property, Plant and Equipment	199 877 157	203 262 931
<b>Total</b>	<b>199 877 157</b>	<b>203 262 931</b>

The property and shares of the company are pledged as security for a loan of MNOK 265 in Munch Brygge AS.

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-TIE2K-B4LUE-W8UEY-PIO5E-XNOCT



# 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."

## Carl Erik Krefting

Chairman of the Board

Serienummer: 9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2022-05-03 06:51:57 UTC



## Caroline Brun-Lie Krefting

Member of the Board

Serienummer: 9578-5994-4-650731

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-03 09:09:30 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: TYAF6-T1E2K-B4LUE-W8UEY-PI05E-XNOC1