



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 010 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRVIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Infrastrukturbidrag	1,9	1 320 907	814 618
Sum inntekter		1 320 907	814 618
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 629 250	2 870 318
Sum kostnader		2 629 250	2 870 318
Driftsresultat		-1 308 343	-2 055 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	59 801
Annen renteinntekt		17 026	0
Sum finansinntekter		17 026	59 801
Annen rentekostnad		60 222	92 172
Sum finanskostnader		60 222	92 172
Netto finans		-43 196	-32 371
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 351 539	-2 088 071
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-297 338	-459 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 054 201	-1 628 695
Årsresultat		-1 054 201	-1 628 695
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 054 201	-1 628 095
Sum overføringer og disponeringer		-1 054 201	-1 628 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 006 607	709 269
Sum immaterielle eiendeler		1 006 607	709 269
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	25 035 089	25 035 089
Sum finansielle anleggsmidler		25 035 089	25 035 089
Sum anleggsmidler		26 041 696	25 744 358
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	0	9 975 029
Sum fordringer		0	9 975 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	577 821	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 821	0
Sum omløpsmidler		577 821	9 975 029
SUM EIENDELER		26 619 517	35 719 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	8	3 533 811	2 479 610
Sum opptjent egenkapital		-3 533 811	-2 479 610
Sum egenkapital		26 466 189	27 520 390
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 328	144 500
Kassekreditt	6	0	8 054 497
Sum kortsiktig gjeld		153 328	8 198 997
Sum gjeld		153 328	8 198 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 619 517	35 719 387



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Infrastrukturbidrag	1,9	52 015 663	50 290 286
Salgsinntekter	1	1 251 688	3 337 282
Sum inntekter		53 267 351	53 627 568
Kostnader			
Varekostnad	1,9,10	50 000 680	48 173 706
Annen driftskostnad	2	7 097 060	9 708 777
Sum kostnader		57 097 740	57 882 483
Driftsresultat		-3 830 389	-4 254 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253 276	29 527
Annen finansinntekt		543	695
Sum finansinntekter		253 819	30 222
Annen rentekostnad		60 222	92 172
Sum finanskostnader		60 222	92 172
Netto finans		193 597	-61 950
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 636 792	-4 316 865
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-800 094	-949 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 836 698	-3 367 155
Årsresultat		-2 836 698	-3 367 155
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 836 698	-3 367 155
Sum overføringer og disponeringer		-2 836 698	-3 367 155



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 797 815	3 997 721
Sum immaterielle eiendeler		4 797 815	3 997 721
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	0	0
Andre fordringer	5	58 094 131	63 733 710
Sum finansielle anleggsmidler		58 094 131	63 733 710
Sum anleggsmidler		62 891 946	67 731 431
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 482 671	223 490
Andre fordringer		174 202	186 415
Sum fordringer		1 656 873	409 905
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	6 092 344	4 282 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 092 344	4 282 472
Sum omløpsmidler		7 749 217	4 692 377
SUM EIENDELER		70 641 163	72 423 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000 000	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	17 119 849	14 283 151
Sum opptjent egenkapital		-17 119 849	-14 283 151
Sum egenkapital		12 880 151	15 716 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 564 558	2 220 530
Skyldige offentlige avgifter		224 333	256 227
Kassekreditt	6	0	8 054 497
Annen kortsiktig gjeld	9	47 472 121	43 675 706
Sum kortsiktig gjeld		55 261 012	54 206 960
Sum gjeld		57 761 012	56 706 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 641 163	72 423 809



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

Bjørvika Utvikling AS

Organisasjonsnummer 985 010 145

Årsberetning for 2022

BJØRVIKA UTVIKLING AS

**1. Selskapets organisasjon**

Styrets leder	Kjell Døvle Kalland
Styremedlemmer	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
Varamedlemmer	Øystein Olav Ylvisåker Bernt Aasenuus

Daglig leder Trond Knapstad

Revisor Deloitte AS

2. Bakgrunn for opprettelse av selskapet

Bjørvika Utvikling AS (BU) ble stiftet 26. september 2002 for å være HAV Eiendom AS (HAV E) og Oslo S Utvikling AS (OSU) sitt felles interesse- og koordineringsorgan, bl.a overfor offentlige myndigheter i forbindelse med utbygging av felles infrastruktur i Bjørvika, i Oslo. BU skal i denne sammenheng innkreve infrastrukturbidrag fra utbyggingsprosjektene i Bjørvika. BU skal videre tilrå utbyggingsrekkefølgen og ha ansvar for prioriteringer innenfor utbyggingsområdet.

BU har stiftet Bjørvika Infrastruktur AS (BI) som har som sitt formål å ha et samlet ansvar for, og styring med all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika.

Det er inngått en avtale mellom Bjørvika Infrastruktur AS og HAV Eiendom AS, datert 30. juni 2003, med tillegg av 19.03.2014, som sikrer Bjørvika Infrastruktur AS tilgang på et ansvarlig lån fra Hav Eiendom AS for å mellomfinansiere infrastrukturutbyggingen med inntil 300 MNOK.

3. Virksomhetens art og lokalisering

BU er eiernes (HAV E og OSU) felles organ i forbindelse med planlegging, koordinering og prioritering i forbindelse med utbyggingen i Bjørvika. Selskapet ivaretar eiernes felles profilering og markedsføring av Bjørvika. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

4. Situasjonsbeskrivelse

Selskapet har gjennom 2022 i hovedsak behandlet saker av overordnet strategisk betydning. Prognoser og fremdriftsplaner for utbyggingen er revidert 1. og 2. halvår, og er i samsvar med HAV E, OSU og øvrige utbygges gjeldende planer for utbygging av bolig- og næringsarealer. Ved årets utløp er ca 59 % av utbyggingsvolumet på 825.800 m² ferdigstilt.

BU har gjennom året informert gjennom sin nettside bjorvikautvikling.no.

Datterselskapet BI har i 2022 videreført planleggingsarbeidet som omfatter utvikling av infrastruktur som skal betjene de enkelte byggeområdene. Datterselskapet har i 2022 ferdigstilt og overlevert de arbeider som var planlagt utført i perioden, og som det er forpliktet til i henhold til utbyggingsavtalen med Oslo Kommune.

BJØRVIKA UTVIKLING AS

**5. Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat**

Konsernets arbeider i 2022 ble gjennomført som planlagt og innenfor rammer gitt i den totale gjeldende plan for området.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er positiv med 10 MNOK. I 2021 var kontantstrømmen negativ med 22 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er -8 MNOK. Dette gjelder tilbakebetaling av tidligere trekk på BUs kassekreditt.

Ved utgangen av året hadde konsernet utført arbeider for 1.936 MNOK inklusiv administrasjon og finanskostnader.

BUs vurdering er at det er knyttet finansiell risiko til de aktiviteter som gjennomføres av BI da selskapets aktivitetsnivå blir styrt i forhold til rekkefølgebestemmelsene i de enkelte reguleringsplaner, utbyggingsavtalen med Oslo Kommune og fremdriften på utvikling/bygging av de bolig-/næringseiendommer i Bjørvika som er forpliktet å betale infrastrukturbidrag. I 2022 har selskapet mottatt infrastrukturbidrag som er noe høyere enn selskapets utgifter dette året. Det har gjort at BI har kunnet betale tilbake lånet fra BU i 2022. Infrastrukturbidragene i 2023 vil være noe lavere enn selskapets utgifter dette året. Utover trekk på BUs kassekreditt har BI varslet Hav Eiendom at det kan bli nødvendig å trekke inntil 20 MNOK av det ansvarlige lånet i løpet året.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold, men styret kan ikke se noe nå som tyder på at utbyggingen den nærmeste tiden vil avvike fra gjeldende planer og det er styrets vurdering at gjennomføringsrisikoen står i forhold til de risikoavsetningene som er vist i prognosen.

Infrastrukturbidraget reguleres ved utgangen av hvert kvartal etter SSB-indeksen for veianlegg – «vei i dagen». Ved utgangen av 2022 har infrastrukturbidraget fått en regulering på 121 % fra 01.07.2003.

Konsernets egenkapital i 2022 er på 12,9 MNOK. Dette er en reduksjon på 3 MNOK fra 2021. Egenkapitalen vurderes som tilstrekkelig i forhold til de forpliktelser konsernet har påtatt seg gjennom inngåtte konsulent- og entreprisekontrakter. Finansiering av prosjekterings- og byggekostnader er sikret ved innbetaling av infrastrukturbidrag fra utbyggerne og ansvarlig lån til BI.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2022 var på 53,3 MNOK mot 53,6 MNOK i 2021. Endringen skyldes marginalt mindre utbygging av infrastruktur og derav mindre andel av periodisert infrastrukturbidrag.

Den fremtidige mva-refusjonen fra Oslo kommune til BI for allerede overleverte anlegg er ført som en reduksjon i varekost. Dette vil igjen føre til en reduksjon av inntekt etter det inntektsføringsprinsipp som BI følger.

Inkludert i årets driftsinntekter er også en salgsinntekt på 1,3 MNOK. Dette er prosjekt- og byggeledelse selskapet har gjort for andre aktører i Bjørvika.

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. BU har et underskudd på kr. 1.054.201,- i 2022 mot et underskudd i 2021 på kr 1.628.965,-. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme konsernet.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 1.054.201,- overføres til udekket tap.



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

6. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Styret og daglig leder vurderer arbeidsmiljøet i prosjektorganisasjonen som godt.

Det er ingen ansatte i BU. BU administreres med innleid bistand fra andre firmaer. I 2022 har denne bistand utgjort ca 0,5 årsverk.

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året.

8. Likestilling

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, hvorav 1 kvinne. I forvaltningen av virksomheten bestreber selskapet seg på likestilling mellom kjønnene.

9. Ytre miljø

Det er styrets oppfatning at selskapets virksomhet har en begrenset påvirkning på det ytre miljø. Selskapet skal gjennom avtale med Oslo Kommune av 30. juni 2003 videreføre arbeidet med Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP). BI utarbeider, i tråd med OMOP, årlige statusrapporter for miljøarbeidet i Bjørvika. Rapporten for 2022 ferdigstilles i juni 2023. Rapporten er felles for BI, HAV E, OSU og øvrige utbyggere som HAV E og OSU har inngått avtale med.

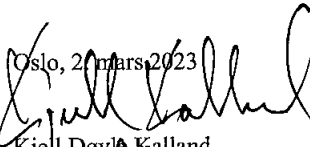
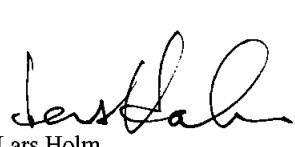
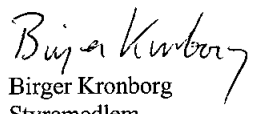
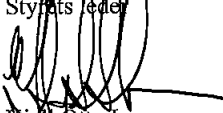
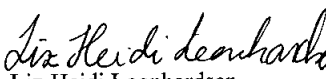
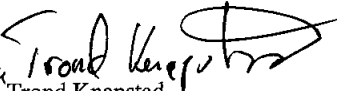
10. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har i 2022 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

11. Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som også inkluderer daglig ledere og ledende personer.

Oslo, 27 mars 2023

 Kjell Døvik Kalland Styrets leder	 Lars Holm Styrets nestleder	 Birger Kronborg Styremedlem
 Kjell Otto Larssen Styremedlem	 Liz-Heidi Leonhardsen Styremedlem	 Trond Knapstad Daglig leder



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS

Konsern

2021	2022		Noter	2022	2021
RESULTATREGNSKAP					
DRIFTSINNTEKTER					
814 618	1 320 907	Infrastrukturbidrag	1, 9	52 015 663	50 290 286
0	0	Salgsinntekter	1	1 251 688	3 337 282
<u>814 618</u>	<u>1 320 907</u>	Sum driftsinntekter		<u>53 267 351</u>	<u>53 627 568</u>
DRIFTSKOSTNADER					
0	0	Varekostnad	1, 9, 10	50 000 680	48 173 706
2 870 318	2 629 250	Annen driftskostnad	2	7 097 060	9 708 777
<u>2 870 318</u>	<u>2 629 250</u>	Sum driftskostnader		<u>57 097 740</u>	<u>57 882 483</u>
<u>-2 055 700</u>	<u>-1 308 343</u>	Driftsresultat		<u>-3 830 389</u>	<u>-4 254 915</u>
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
0	17 026	Renteinntekter		253 276	29 527
59 801	0	Renteinntekter fra konsernselskap		0	0
0	0	Andre finansinntekter		543	695
<u>59 801</u>	<u>17 026</u>	Sum finansinntekter		<u>253 819</u>	<u>30 222</u>
92 172	60 222	Rentekostnader		60 222	92 172
0	0	Rentekostnad fra konsernselskap		0	0
<u>92 172</u>	<u>60 222</u>	Sum finanskostnader		<u>60 222</u>	<u>92 172</u>
<u>-32 371</u>	<u>-43 196</u>	Netto finansposter		<u>193 597</u>	<u>-61 950</u>
<u>-2 088 071</u>	<u>-1 351 539</u>	Resultat før skattekostnad		<u>-3 636 792</u>	<u>-4 316 865</u>
<u>-459 376</u>	<u>-297 338</u>	Skattekostnad	3	<u>-800 094</u>	<u>-949 710</u>
<u>-1 628 695</u>	<u>-1 054 201</u>	Resultat etter skatt		<u>-2 836 698</u>	<u>-3 367 155</u>
<u>-1 628 695</u>	<u>-1 054 201</u>	Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)		<u>-2 836 698</u>	<u>-3 367 155</u>
OVERFØRINGER					
0	0	Avsatt til annen egenkapital			
-1 628 095	-1 054 201	Til udekket tap			
<u>-1 628 695</u>	<u>-1 054 201</u>	Sum overføringer			



Bjørvika Utvikling AS

Bjørvika Utvikling AS

Konsern


2021	2022		Noter	2022	2021
		BALANSE			
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
709 269	1 006 607	Utsatt skattefordel	3	4 797 815	3 997 721
709 269	1 006 607	Sum Immaterielle eiendeler		4 797 815	3 997 721
		Finansielle anleggsmidler			
25 035 089	25 035 089	Investering i datterselskap	4	0	0
0	0	Langsiktige fordringer	5	58 094 131	63 733 710
25 035 089	25 035 089	Sum finansielle anleggsmidler		58 094 131	63 733 710
25 744 358	26 041 696	Sum anleggsmidler		62 891 946	67 731 431
		OMLØPSMIDLER			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		1 482 671	223 490
9 975 029	0	Fordringer på selskap i samme konsern	4	0	0
0	0	Andre fordringer		174 202	186 415
9 975 029	0	Sum fordringer		1 656 873	409 905
		Bankinnskudd, kontanter og lignende			
0	577 821	Kontanter, bank	6	6 092 344	4 282 472
0	577 821	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 092 344	4 282 472
9 975 029	577 821	Sum omløpsmidler		7 749 217	4 692 377
35 719 387	26 619 517	Sum eiendeler		70 641 163	72 423 808

Side 2



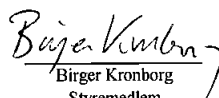
Bjørvika Utvikling AS		Bjørvika Utvikling AS		
2021	2022	Noter	Konsern	
			2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
30 000 000	30 000 000	7	30 000 000	30 000 000
0	0		0	0
30 000 000	30 000 000		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital				
-2 479 610	-3 533 811		-17 119 849	-14 283 151
-2 479 610	-3 533 811		-17 119 849	-14 283 151
27 520 390	26 466 189	8	12 880 151	15 716 849
GJELD				
Annen langsiktig gjeld				
0	0		2 500 000	2 500 000
0	0		2 500 000	2 500 000
Kortsiktig gjeld				
144 500	153 328		7 564 558	2 220 530
8 054 497	0	6	0	8 054 497
0	0		224 333	256 227
0	0	4	0	0
0	0	9	47 472 121	43 675 706
8 198 997	153 328		55 261 012	54 206 960
8 198 997	153 328		57 761 012	56 706 960
35 719 387	26 619 517		70 641 163	72 423 808

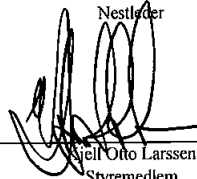
Oslo, 2. mars 2023
Styret i Bjørvika Utvikling AS



Kjell Døvle Kalland
Styrets leder


Lars Holm
Nestleder


Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem


Birger Kronborg
Styremedlem


Kjell Otto Larssen
Styremedlem


Trond Knapstad
Daglig leder

**Bjørvika Utvikling AS**

Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022		2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-2.088.071	-1.351.539	Resultat før skattekostnad	-3.636.792	-4.316.865
-	-	- Periodens betalte skatt	-	-
-	-	- Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	- Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
-	-	- Endring i kundefordringer	-1.259.181	179.636
84.982	8.828	Endring i leverandørgjeld	5.344.028	-4.024.967
-	-	- Endring i andre tidsavgrensninger	9.416.313	-13.591.852
<u>-2.003.089</u>	<u>-1.342.711</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>9.864.368</u>	<u>-21.754.047</u>
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-</u>	<u>-</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-9.975.029	9.975.029	Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	- Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
8.054.497	-8.054.497	Netto endring i kassekreditt	-8.054.497	8.054.497
<u>-1.920.532</u>	<u>1.920.532</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-8.054.497</u>	<u>8.054.497</u>
-3.923.621	577.821	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1.809.871	-13.699.551
3.923.621	-	Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	4.282.472	17.982.024
<u>-</u>	<u>577.821</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	<u>6.092.344</u>	<u>4.282.472</u>

Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskapene betraktes som en økonomisk enhet. Alle interne transaksjoner, samt gjeld og tilgodehavende mellom konsernselskapene er eliminert. Dette innebærer at anskaffelseskost for aksjene henføres til datterselskapenes eiendeler og gjeld som tas inn i konsernregnskapet til virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost ut over det som henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld er regnskapsført som goodwill.

Det konsoliderte regnskapet er utarbeidet på basis av historisk kost.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføringsprinsipp

Selskapet er et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere i forbindelse med utviklingen av Bjørvikaområdet. Selskapet eier datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Ved fullført utbygging skal infrastruktur overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Utbyggerne i Bjørvikaområdet plikter å betale et infrastrukturbidrag pr. T-BRA som skal finansiere utbygging av infrastruktur i området. Innkreving av infrastrukturbidrag foretas av Bjørvika Utvikling AS. Infrastrukturbidraget fordeles mellom Bjørvika Utvikling AS som forestår koordinering og profilering av utbyggingen og Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og bygging av infrastruktur. Utbyggerne faktureres for infrastrukturbidrag med 30 % ved igangsettelsestillatelse, 50 % ved ferdig råbygg og 20 % ved midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune har forpliktet seg til å dekke de første NOK 300 mill. av kostnadene for utbygging av teknisk infrastruktur. Inntektsføring i form av anleggsbidrag skjer i takt med faktiske utbyggingskostnader uten fortjeneste. Oslo kommunes forpliktelse var fullt ut dekket ved utgangen av 2010.

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne finansierer den samlede utbyggingen og det er ikke mulig å henføre deler av utbyggingen til den enkelte utbygger. Utbyggingen av infrastruktur inntektsføres regnskapsmessig etter løpende avregning for hele prosjektet sett under ett iht. NRS 2 Anleggskontrakter.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet. Innredning i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiert leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives i henhold til en plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Mottatt kontantvederlag behandles som utbytte eller konsernbidrag, med mindre kontantvederlaget er tilbakebetaling av innbetalt egenkapital som reguleres direkte mot anskaffelseskost for aksjene. Selskap hvor konsernet har bestemmende innflytelse er konsolidert inn i konsernregnskapet i helhet, med unntak av Kunsthall Oslo AS som begrunnet i note 3.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres direkte mot betalbar skatt i balansen. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med nominell verdi.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet eller konsernet har ikke hatt ansatte i 2022. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i selskapet eller konsernet.

Honorar til revisor:

Morselskap:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	72.775	69.375
Honorarer for andre tjenester:		
- Andre attestasjonstjenester	-	-
- Skatterådgivning	-	-
- Annen rådgivning	-	-
Sum honorar for andre tjenester	-	-

Konsern:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	130.530	139.475
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	143.750	175.000
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	-
Sum honorar for andre tjenester	143.750	175.000



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 3 Skattekostnad

Morselskap:

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	-297.338	-459.376
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-297.338	-459.376
Ordinært resultat før skatt	-1.351.539	-2.088.071
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt	-1.351.539	-2.088.071
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balanse	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-1.351.539	-2.088.071
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-297.339	-459.376

Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	-4.575.488	-	-3.223.949	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	-4.575.488	-	-3.223.949	-
Netto skattefordel i balansen	-1.006.607	-	-709.269	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	4.575.488	3.223.949
--	-----------	-----------

**Bjørvika Utvikling AS****Noter til regnskapet****Konsernet:**

	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	-800.094	-949.710
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-800.094	-949.710
<i>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</i>		
Årsresultat før skatt	-3.636.792	-4.316.865
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-800.094	-949.710
Poster med skatteeffekt:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-800.094	-949.710
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	43.329	-	48.816	-
Tilvirkningskontrakter	-	11.262.330	-	10.942.814
Underskudd til fremføring	16.012.620	-	14.886.474	-
Gevinst- og tapskonto	4.196	-	5.245	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	16.060.145	11.262.330	14.940.535	10.942.814
Netto skattefordel i balansen	4.797.815	-	3.997.721	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	72.784.637	67.665.789
--	------------	------------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Note 4 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat (100%)	Selskapets egenkapital (100%)
Bjørvika Infrastruktur AS	2002	Oslo	100%	-1.782.497	11.449.051
Kunsthall Oslo AS	2010	Oslo	100%	30.624	294.199

Kunsthall Oslo AS har ikke ervervmessigformål og kan etter vedtektene ikke utdele utbytte. Ved avvikling skal gjenværende midler anvendes til selskapets formål. Selskapet er utelatt fra konsolidering etter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-8 andre ledd, da midler fra selskapet ikke kan tilfalle konsernet. Kostpris på aksjene er fullt ut nedskrevet. Da Kunsthall Oslo AS sitt årsregnskap for 2022 ikke er avgitt er det fjorårstall som er oppgitt.

Bjørvika Infrastruktur AS har tidligere ytet tilskudd til drift av Kunsthall Oslo AS. Tilskuddet har hatt som formål å finansiere oppfyllelse av Bjørvika Infrastruktur AS sin forpliktelse overfor Oslo kommune til å oppfylle overordnet



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

kulturoppfølgingsprogram som er forankret i reguleringsplanen for Bjørvika. Denne forpliktelsen ble oppfylt ved siste overføring i 2012.

Konsernmellomværende

Morselskap:

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:

	2022	2021
Kundefordringer på Bjørvika Infrastruktur AS	-	-
Andre kortsiktig fordringer Bjørvika Infrastruktur AS	-	9.975.029
Leverandørgjeld Bjørvika Infrastruktur AS	-	-

Det er ikke stillet garantier eller sikkerhetsstillelser til fordel for noen selskap i konsernet.

Konsern:

Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:

	2022	2021
Langsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-
Kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-

Hav Eiendom AS har, gjennom Bjørvikaavtalene fra 2003, forpliktet seg til å yte et likviditetslån på inntil 300 MNOK. Det er ikke trukket på lånerammen i 2022. Lånet renteberegnes med markedsmessige betingelser.

Transaksjoner med nærstående foretak

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne i Bjørvika området innkreves av Bjørvika Utvikling AS. Enkelte av utbyggerne vil kunne anses som nærstående parter. Infrastrukturbidrag fastsettes etter vilkår som ikke påvirkes av om utbyggerne anses som nærstående parter.

Utover infrastrukturbidrag er omfang av transaksjoner med nærstående foretak som ikke elimineres ved konsolidering vurdert som uvesentlige.

Note 5 Avtale om momsrefusjon med Oslo kommune

Det ble i 2018 inngått avtale om momsrefusjon med Oslo kommune (overdragelse av justeringsrett for infrastruktur). Avtalen innebærer at Bjørvika Infrastruktur AS skal få refundert 50 % av momsen på opparbeidet kommunal infrastruktur. Avtalen har tilbakevirkende kraft til 2015.

Innsendte momskrav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.22 utgjør 113,7 MNOK, hvorav 55,3 MNOK er refundert. Resterende 58,1 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Årets endring i gjestående momskrav er ført til fradrag i årets varekostnad.

Note 6 Bankmidler

Morselskapet og konsern har ingen bundne bankmidler. Morselskapet har en kassekredittkonto med en kredittramme på kr. 20.000.000. Pr. 31.12.22 er det ikke trukket på kassekreditten. Selskapets aksjonærer har stilt proratarisk selvskyldnerkausjoner for kreditten.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1.500	20.000	30.000.000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Hav Eiendom AS	66 %
Oslo S Utvikling AS	34 %

Note 8 Egenkapital

Morselskap:

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	30.000.000	-	-2.479.610	27.520.390
Årets resultat	-	-	-1.054.201	-1.054.201
Egenkapital pr 31.12.22	30.000.000	-	-3.533.811	26.466.189

Konsernet:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	30.000.000	-	-14.283.151	15.716.849
Årets resultat	-	-	-2.836.698	-2.836.698
Egenkapital pr 31.12.22	30.000.000	-	-17.119.849	12.880.151

Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets og konsernets omsetning knytter seg i all hovedsak til infrastrukturbyggingen i Bjørvikaområdet og anses som ett prosjekt.

	2022	2021
Akkumulert inntektsføring	1.846.199.205	1.795.504.449
Akkumulerte prosjektkostnader	1.795.006.795	1.745.764.386
Netto resultat	51.192.410	49.740.063
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-47.472.121	-33.430.853

Kostnad og inntekt avsettes iht NRS 2 om anleggskontrakter, etter løpende avregning. Inntektsføring gjøres i takt med påløpt kostnad, etter prinsipp om at prosjektet over tid skal gi et resultat på null. Opptjent, ikke fakturert inntekt tilsvarer avsatt inntekt som vil bli fakturert i takt med framdrift etter fastsatte parameter (se note 1). Det gjøres løpende vurdering av prosjektet totale kostnad og inntekt. Dersom det forventes at prosjektet totalt vil gå med tap skal det avsettes for et slikt tap i gjeldende regnskapsår. Det er pr 31.12.2022 ikke foretatt noen slik avsetning.

Andel av utestående fordringer hvor betaling er holdt tilbake av kunde i henhold til betingelser i kontrakt utgjør kr 0.



Bjørvika Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 10 Pantstillelser og garantier

Selskapet har ingen pantstillelser.

Bjørvika Utvikling AS har i avtale med Oslo kommune garantert for og stilt seg solidarisk ansvarlig for datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS' forpliktelser til utbygging av infrastruktur.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørvika Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørvika Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 4HT1N-BGDA2-HHHEX-KOOM4-V6LH6-BG05K



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Bjørvika Utvikling AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 4HTTN-BGDA2-HHHHEX-KOQM4-Y6LH6-BG05K



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Bjørvika Utvikling AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 2. mars 2023
Deloitte AS

Guro Magnetun Heimvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4HTTN-BGDA2-HHHEX-KQOM4-V6LH6-BG05K



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."

Guro Magnetun Heimvik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-732030

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-03-03 11:09:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4HTTN-BGDA2-HHHEX-KQOM4-V6LH6-BGOSK

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/validator>

