



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 010 110
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 454 527	1 251 688
Infrastrukturbidrag	1,8	39 252 489	50 694 756
Sum inntekter		40 707 016	51 946 444
Kostnader			
Varekostnad	1,4	37 698 467	50 000 680
Annen driftskostnad	2	4 382 039	4 467 810
Sum kostnader		42 080 506	54 468 490
Driftsresultat		-1 373 490	-2 522 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		702 217	236 250
Annen finansinntekt		0	543
Sum finansinntekter		702 217	236 793
Rentekostnad til foretak i samme konsern		147 934	0
Sum finanskostnader		147 934	0
Netto finans		554 283	236 793
Ordinært resultat før skattekostnad		-819 207	-2 285 253
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-180 225	-502 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		-638 982	-1 782 497
Årsresultat		-638 982	-1 782 497
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-638 982	-1 782 497
Sum overføringer og disponeringer		-638 982	-1 782 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 971 433	3 791 208
Sum immaterielle eiendeler		3 971 433	3 791 208
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	4	69 608 726	58 094 131
Sum finansielle anleggsmidler		69 608 726	58 094 131
Sum anleggsmidler		73 580 159	61 885 339
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 437 023	1 482 671
Andre fordringer		297 434	174 202
Sum fordringer		1 734 457	1 656 873
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	19 632 434	5 514 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 632 434	5 514 523
Sum omløpsmidler		21 366 891	7 171 396
SUM EIENDELER		94 947 050	69 056 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	35 089	35 089
Sum innskutt egenkapital		25 035 089	25 035 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	14 225 019	13 586 038
Sum opptjent egenkapital		-14 225 019	-13 586 038
Sum egenkapital		10 810 070	11 449 051
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		5 502 889	7 411 230
Skyldige offentlige avgifter		315 932	224 333
Annen kortsiktig gjeld	1,8,10	75 818 160	47 472 121
Sum kortsiktig gjeld		81 636 981	55 107 684
Sum gjeld		84 136 981	57 607 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 947 051	69 056 735



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørvika Infrastruktur AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørvika Infrastruktur AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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. 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.

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 internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Bjørvika Infrastruktur AS

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 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 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.

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, 5. mars 2024
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Berget, Gry Kjersti	2024-03-05

Identification

 bankID Berget, Gry Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-819.206	-2.285.253
Periodens betalte skatt	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Endring i kundefordringer	45.648	-1.259.181
Endring i leverandørgjeld	-1.908.341	5.335.200
Endring i andre tidsavgrensninger	16.799.809	9.416.311
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14.117.910	11.207.077
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling (-)/Innbetalinger ved endring av kortsiktig gjeld	-	-9.975.029
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-9.975.029
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14.117.910	1.232.050
Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	5.514.523	4.282.472
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	19.632.433	5.514.523



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Kontantstrømpoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-819.206	-2.285.253
Periodens betalte skatt	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Endring i kundefordringer	45.648	-1.259.181
Endring i leverandørgjeld	-1.908.341	5.335.200
Endring i andre tidsavgrensninger	16.799.809	9.416.311
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14.117.910	11.207.077
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling (-)/Innbetalinger ved endring av kortsiktig gjeld	-	-9.975.029
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-9.975.029
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14.117.910	1.232.050
Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	5.514.523	4.282.472
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	19.632.433	5.514.523



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 rentendringer.

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

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

Inntektsføringsprinsipp

Bjørvika Infrastruktur AS forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Selskapet er et datterselskap av Bjørvika Utvikling AS som er et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere i forbindelse med utviklingen av 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 utbygging 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.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell 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.



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

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.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Honorar til revisor:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	74.410	57.755
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	-	143.750
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	-
Sum honorar andre tjenester	-	143.750



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Note 3 Skattekostnad

Fordeling av skattekostnaden:

	2023	2022
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skattefordel	-180.225	-502.756
Skattekostnad	-180.225	-502.756

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-819.206	-2.285.253
Endring midlertidige forskjeller	-2.465.776	-1.482.057
Mottatt konsernbidrag	-	-
Skattepliktig inntekt	-3.284.982	-3.767.309

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 % -180.225 -502.756

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	175.054	-	196.951	-
Tilvirkningskontrakt	-	53.632.475	-	51.192.410
Saldo på gevinst- og tapskonto	15.260	-	19.074	-
Underskudd til fremføring	71.494.131	-	68.209.149	-
Sum midlertidige forskjeller	71.684.445	53.632.475	68.425.174	51.192.410
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse (22 %)	15.770.578	11.799.145	15.053.538	11.262.330
Netto skattefordel i balansen	3.971.433	-	3.791.208	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel. Skatteeffekt av eventuelt mottatt konsernbidrag føres mot utsatt skattefordel i balansen.

Note 4 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. 31.12.23 utgjør 137,9 MNOK, hvorav 68,3 MNOK er refundert. Resterende 69,6 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 5 Bankmidler

Selskapet har ingen bundne bankmidler.



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:			
Ordinære aksjer	25.000	1.000	25.000.000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Bjørvika Utvikling AS	100 %

Det utarbeides konsernregnskap for konsernet Bjørvika Utvikling AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.22	25.000.000	35.089	-13.586.038	11.449.051
Årets resultat	-	-	-638.981	-638.981
Egenkapital pr 31.12.23	25.000.000	35.090	-14.225.019	10.810.070

Note 8 Langsiktige tilvirkningskontrakter

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

	2023	2022
Akkumulert inntektsføring	1.885.451.694	1.846.199.205
Akkumulerte prosjektkostnader	1.831.819.219	1.795.006.795
Netto resultat	53.632.475	51.192.410
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-75.544.888	-47.472.121

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 31.12.2023 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.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Selskapet har ingen pantstillelser eller garantier.



Bjørvika Infrastruktur AS

Noter til regnskapet

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet eide tidligere 100 % av aksjene i Kunsthall Oslo AS. Aksjene ble solgt i 2023 for totalt kr. 1,-.

Konsernmellomværende	2023	2022
Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:		
Kortsiktig gjeld Bjørvika Utvikling AS	-	-
Langsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-
Leverandørgjeld Bjørvika Utvikling AS	-	-

Hav Eiendom AS har, gjennom Bjørvikaavtalene fra 2003, forpliktet seg til å yte et likviditetslån på inntil 300 MNOK. I 2023 er det ikke trukket på lånerammen. Lånet renteberegnes med markedsmessige betingelser.

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

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.



ÅRSREGNSKAP 2023

Bjørvika Infrastruktur AS

Org.nr. 985 010 110

Innhold:

Årsberetning

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



0

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Noter	2023	2022
Infrastrukturbidrag	1, 8	39 252 489	50 694 756
Salgsinntekt	1	1 454 527	1 251 688
Sum driftsinntekter		<u>40 707 016</u>	<u>51 946 444</u>
Varekostnad	1, 4	37 698 467	50 000 680
Annen driftskostnad	2	4 382 039	4 467 810
Sum driftskostnader		<u>42 080 506</u>	<u>54 468 490</u>
Driftsresultat		<u>-1 373 490</u>	<u>-2 522 046</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		702 217	236 250
Annen finansinntekt		0	543
Rentekostnad til foretak i samme konsern		147 934	0
Resultat av finansposter		554 283	236 794
Resultat før skattekostnad		-819 206	-2 285 253
Skattekostnad på resultat	3	-180 225	-502 756
Resultat		<u>-638 981</u>	<u>-1 782 497</u>
Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)		<u>-638 981</u>	<u>-1 782 497</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		-638 981	-1 782 497
Sum overføringer		<u>-638 981</u>	<u>-1 782 497</u>



0
Balanse

Eiendeler	Noter	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	3 971 433	3 791 208
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 971 433</u>	<u>3 791 208</u>
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	4	69 608 726	58 094 131
Sum finansielle anleggsmidler		<u>69 608 726</u>	<u>58 094 131</u>
Sum anleggsmidler		<u>73 580 159</u>	<u>61 885 339</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 437 023	1 482 671
Andre kortsiktige fordringer		297 434	174 202
Sum fordringer		<u>1 734 457</u>	<u>1 656 873</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	19 632 434	5 514 523
Sum omløpsmidler		<u>21 366 891</u>	<u>7 171 396</u>
Sum eiendeler		<u>94 947 050</u>	<u>69 056 735</u>



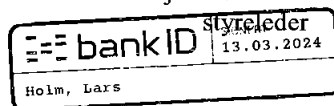
0
Balanse

Egenkapital og gjeld	Noter	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 25 000 á kr. 1 000,-	6	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	35 089	35 089
Sum innskutt egenkapital		<u>25 035 089</u>	<u>25 035 089</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-14 225 019	-13 586 038
Sum opptjent egenkapital		<u>-14 225 019</u>	<u>-13 586 038</u>
Sum egenkapital	7	<u>10 810 070</u>	<u>11 449 051</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 502 889	7 411 230
Skyldige offentlige avgifter		315 932	224 333
Annen kortsiktig gjeld	1, 8, 10	75 818 160	47 472 121
Sum kortsiktig gjeld		<u>81 636 980</u>	<u>55 107 684</u>
Sum gjeld		<u>84 136 980</u>	<u>57 607 684</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>94 947 050</u>	<u>69 056 735</u>

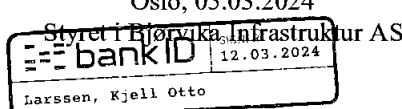
Oslo, 05.03.2024

 bankID
SIGNERT
12.03.2024
Kalland, Kjell Døvle

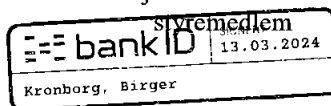
Kjell Døvle Kalland

 bankID
SIGNERT
13.03.2024
Holm, Lars

Lars Holm
nestleder

 bankID
SIGNERT
12.03.2024
Larssen, Kjell Otto

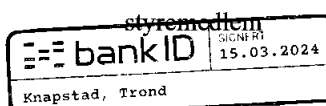
Kjell Otto Larssen

 bankID
SIGNERT
13.03.2024
Kronborg, Birger

Birger Kronborg
styremedlem

 bankID
SIGNERT
13.03.2024
Leonhardsen, Liz-Heidi

Liz-Heidi Leonhardsen

 bankID
SIGNERT
15.03.2024
Knapstad, Trond

Trond Knapstad
daglig leder



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

Bjørvika Infrastruktur AS

Organisasjonsnummer 985 010 110

Årsberetning for 2023



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

1. *Selskapets organisasjon*

Styrets leder	Kjell Døvle Kalland
Styremedlemmer	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
Varamedlemmer	Jostein Ådalen Bernt Aasenhuus
Daglig leder	Trond Knapstad
Revisor	Deloitte AS

2. *Bakgrunn for opprettelse av selskapet*

Bjørvika Infrastruktur AS (BI) ble stiftet 26. september 2002. Selskapet eies 100 % av Bjørvika Utvikling AS (BU). BI har som formål å ha et samlet ansvar for, og styring med, all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika i Oslo.

Det er inngått en avtale mellom BI og Hav Eiendom AS (HAV E), datert 30. juni 2003, med tillegg av 19.03.2014, som sikrer Bjørvika Infrastruktur AS tilgang på et ansvarlig lån fra HAV E for å mellomfinansiere infrastrukturutbyggingen med inntil 300 MNOK. Avtalen opphører 31.12.2025.

3. *Virksomhetens art og lokalisering*

Selskapet skal foreta utbygging av Teknisk infrastruktur innenfor reguleringsområdet i Bjørvika i henhold til avtale med Oslo kommune. I henhold til denne avtale har BI således ansvar for planlegging, prosjektering, utbygging og nødvendig drift frem til overlevering av infrastrukturprosjektene. Arbeidene finansieres av utbyggerne i Bjørvika gjennom betaling av infrastrukturbidrag. Når utbyggingen av de enkelte anlegg er gjennomført, skal anleggene overdras til Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

4. *Situasjonsbeskrivelse*

BI har i 2023 videreført det planleggings- og prosjekteringsarbeid som skal legges til grunn for byggeoppgavene i perioden 2024 – 2026. I løpet av året er det gjennomført arbeid med områdene i Clemenskvartalet, Sørengaia, Rostockgata ved Loallmenningen og på Operastranda.

BI har betydelig fokus på planlegging av egne arbeider og koordinering mot øvrige aktører. Knytningen til andre aktører kan medføre mindre endringer i fremdriftsplanen, men BIs arbeider har i all hovedsak fulgt gjeldende fremdriftsplan i 2023.

BI har i løpet av året solgt sine aksjer i Kunsthall Oslo AS til de ansatte i kunsthallen.



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

5. *Rettvisende oversikt over utvikling og resultat*

Regnskapet viser at omsetningen i 2023 har vært en del lavere enn omsetningen i 2022. Variasjon i omsetningen for Bjørvika Infrastruktur er naturlig og kommer som en konsekvens av den fremdriftsplan som ligger til grunn i Bjørvika, både for bygg som gir infrastrukturbidrag til BI, og BIs tilkomst og fremdrift for egne arbeider.

Omsetningen i 2023 er også noe redusert som følge av at den fremtidige mva-refusjonen fra Oslo kommune 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.

Aktivitetene i 2023 har blitt gjennomført som planlagt. Gjeldende fremdriftsplan tilsier at utbyggingen av infrastruktur, med unntak av det som skal bygges på Grønliia, vil være ferdigstilt frem til og med 2029. Grønliia forventes utbygd i årene 2026-2034.

De viktigste risikoelementene er knyttet til samlet utbyggingsvolum og muligheten for økt utbyggingstid. Basert på gjeldende utbyggingsvolum og infrastrukturbidragene som følger av dette, anses risikoen for gjennomføring av BIs arbeider å være akseptabel.

I 2023 fremmet Oslo kommune utkast til ny arealdel av kommuneplanen. Konsekvensen av planen slik den er fremmet, gir betydelig reduksjon av utbyggingsvolum i Bjørvika. Videre vil utfall av pågående reguleringsarbeid for Grønliikaia kunne redusere utbyggingsvolumet.

Gjennomføringsrisikoen anses likevel som akseptabel da kalkylene for gjenstående arbeid er basert på erfaringspriser samt at arbeidene vil bli delt opp i mange mindre entrepriser som strekker seg over et lengre tidsrom. Slik kan virksomheten bli tilpasset inntektsgrunnlaget fra fremtidige infrastrukturbidrag.

BIs inntekter er sikret ved at 98 % av det infrastrukturbidrag BU krever inn fra utbyggerne overføres til BI. BI har mottatt noe mer i infrastrukturbidrag i 2023 enn selskapets kostnader i året. Det har ikke vært nødvendig å trekke på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom i løpet av året.

Infrastrukturbidragene i 2024 vil være noe høyere enn selskapets utgifter dette året og BI har vurdert at det ikke vil bli nødvendig å trekke på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom i løpet av året.

Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er positiv med 14 MNOK. Dette er en økning i forhold til kontantstrømmen fra 2022 som var positiv med 11 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2023 er 0.

BIs 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-/næringsseiendommer i Bjørvika som er forpliktet å betale infrastrukturbidrag.

Infrastrukturbidraget reguleres ved utgangen av hvert kvartal etter SSB-indeksen for veianlegg – «vei i dagen» Ved utgangen av 2023 har infrastrukturbidraget fått en regulering på 127,3 % fra 01.07.2003.

Selskapets egenkapital ved utgangen av 2023 var 10,8 MNOK, mens den i 2022 var 11,5 MNOK.



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Selskapet har et årsunderskudd i 2023 på kr 638.981,- mot et underskudd i 2022 på kr 1.782.497,-

Utover dette og det som fremgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 638.981,- overføres til udekket tap.

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. Selskapet har ingen ansatte, og har heller ingen planer om å ansette egne medarbeidere.

BI har inngått konsulentavtaler med forskjellige selskaper om bemanning. I 2023 har bemanningen vært på 6 personer som utgjør ca 5 årsverk. Det har ikke vært fraværsskader på arbeidsplassen i løpet av året.

8. *Likestilling*

Prosjektledelsen består av 6 personer, herav 2 kvinner, som har utført innsats for BI i 2023. 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 2023 ferdigstilles i juni 2024. 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 2023 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

11. *Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder*

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



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS



BJØRVIKA



Oslo, 5. mars 2024

Kjell Døve Kalland
Styrets leder



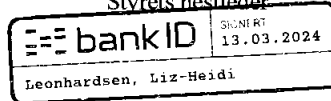
Lars Holm
Styrets nestleder



Birger Kronborg
Styremedlem



Kjell Otto Larssen
Styremedlem



Liz-Heidi Leonhardsen
Styremedlem



Trond Knapstad
Daglig leder