



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 138 683  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO S UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ivar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

### 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, 09.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		57 439 790	177 202 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 439 790</b>	<b>177 202 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 329 479
Lønnskostnad		27 538 784	32 228 117
Avskrivning		62 024	119 666
Annen driftskostnad		13 027 511	18 307 847
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 628 319</b>	<b>51 985 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 811 471</b>	<b>125 217 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		88 000 000	474 270 001
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 934 008	32 568 804
Annen renteinntekt			10 167
Annen finansinntekt		316 155	9 803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 250 163</b>	<b>506 858 775</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 803 337	267 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 608 071	16 592 465
Annen rentekostnad		4 708 996	36 080 790
Annen finanskostnad		889 680	4 289 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 010 084</b>	<b>57 229 923</b>
<b>Netto finans</b>		<b>79 240 079</b>	<b>449 628 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 051 550</b>	<b>574 846 150</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-395 631	8 242 062
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 447 181</b>	<b>566 604 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 447 181</b>	<b>566 604 088</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekstraordinært utbytte		-300 000 000	
Overføring til/fra annen egenkapital		-96 447 181	-566 604 088
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-396 447 181</b>	<b>-566 604 088</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		3 462 833	3 067 201
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 462 833</b>	<b>3 067 201</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		13 736	75 760
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 736</b>	<b>75 760</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 464 161 438	1 422 243 027
Lån til foretak i samme konsern		847 644 495	715 879 046
Investeringer i tilknyttet selskap		6 499 871	8 291 898
Investeringer i aksjer og andeler		1 687 539	1 687 539
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 319 993 343</b>	<b>2 148 101 510</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 323 469 912</b>	<b>2 151 244 471</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 700 517	4 919 063
Andre fordringer		152 113 657	168 977 382
<b>Sum fordringer</b>		<b>155 814 174</b>	<b>173 896 445</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 031 932	13 274 423
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 031 932</b>	<b>13 274 423</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>158 846 106</b>	<b>187 170 868</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 482 316 018</b>	<b>2 338 415 339</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 078 898 180	1 282 450 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 078 898 180</b>	<b>1 282 450 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 092 398 180</b>	<b>1 295 950 999</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		11 308 930	11 307 274
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 308 930</b>	<b>11 307 274</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		300 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 032 893 727	802 503 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 332 893 727</b>	<b>977 503 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 344 202 657</b>	<b>988 810 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		364 162	399 078
Skyldige offentlige avgifter		2 383 130	2 532 921
Annen kortsiktig gjeld		42 967 889	50 721 931
Derivater			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 715 181</b>	<b>53 653 930</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 389 917 838</b>	<b>1 042 464 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 482 316 018</b>	<b>2 338 415 339</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 217 121 000	1 523 434 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 217 121 000</b>	<b>1 523 434 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		997 223 000	1 063 835 000
Lønnskostnad		27 539 000	32 228 000
Avskrivning		62 000	733 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 441 000	21 639 000
Annen driftskostnad		18 129 000	26 533 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 048 394 000</b>	<b>1 144 968 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>168 727 000</b>	<b>378 466 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-1 815 000	-243 000
Annen renteinntekt		3 365 000	1 591 000
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			6 647 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 550 000</b>	<b>7 995 000</b>
Annen rentekostnad		2 624 000	26 294 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 624 000</b>	<b>26 294 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 074 000</b>	<b>-18 299 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>167 653 000</b>	<b>360 167 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		39 991 000	72 216 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 662 000</b>	<b>287 951 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 662 000</b>	<b>287 951 000</b>
Minoritetsinteresser		22 823 000	-1 253 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>104 839 000</b>	<b>289 204 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføring til/fra annen egenkapital		-104 839 000	-289 204 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-104 839 000</b>	<b>-289 204 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			823 794 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		14 000	76 000
Sum varige driftsmidler		14 000	823 870 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		6 500 000	8 292 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 687 000	2 006 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 187 000	10 298 000
Sum anleggsmidler		8 201 000	834 168 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		1 426 569 000	935 070 000
Sum varer		1 426 569 000	935 070 000
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		933 286 000	445 322 000
Sum fordringer		933 286 000	445 322 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 335 000	119 503 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 335 000	119 503 000
Sum omløpsmidler		2 412 190 000	1 499 895 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 420 391 000</b>	<b>2 334 063 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 275 338 000	1 470 499 000
Minoritetsinteresser		109 969 000	87 146 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 385 307 000</b>	<b>1 557 645 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 398 807 000</b>	<b>1 571 145 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		11 309 000	11 307 000
Utsatt skatt		13 569 000	11 208 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 878 000</b>	<b>22 515 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		490 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		320 836 000	267 978 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>810 836 000</b>	<b>442 978 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>835 714 000</b>	<b>465 493 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 518 000	6 676 000
Betalbar skatt		34 815 000	90 099 000
Skyldige offentlige avgifter		-206 000	2 103 000
Annen kortsiktig gjeld		128 743 000	198 547 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 870 000</b>	<b>297 425 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 021 584 000</b>	<b>762 918 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 420 391 000</b>	<b>2 334 063 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 186748

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 138 683  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO S UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: Ivar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 23.04.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 983 138 683  
OSLO S UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		57 439 790	177 202 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 439 790</b>	<b>177 202 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 329 479
Lønnskostnad		27 538 784	32 228 117
Avskrivning		62 024	119 666
Annen driftskostnad		13 027 511	18 307 847
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 628 319</b>	<b>51 985 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 811 471</b>	<b>125 217 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		88 000 000	474 270 001
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 934 008	32 568 804
Annen renteinntekt			10 167
Annen finansinntekt		316 155	9 803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 250 163</b>	<b>506 858 775</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 803 337	267 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 608 071	16 592 465
Annen rentekostnad		4 708 996	36 080 790
Annen finanskostnad		889 680	4 289 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 010 084</b>	<b>57 229 923</b>
<b>Netto finans</b>		<b>79 240 079</b>	<b>449 628 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 051 550</b>	<b>574 846 150</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-395 631	8 242 062
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 447 181</b>	<b>566 604 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 447 181</b>	<b>566 604 088</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ekstraordinært utbytte		-300 000 000	
Overføring til/fra annen egenkapital		-96 447 181	-566 604 088
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-396 447 181</b>	<b>-566 604 088</b>





Organisasjonsnr: 983 138 683  
OSLO S UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 462 833 3 067 201  
Sum immaterielle eiendeler 3 462 833 3 067 201

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner 13 736 75 760  
Sum varige driftsmidler 13 736 75 760

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 464 161 438 1 422 243 027  
Lån til foretak i samme  
konsern 847 644 495 715 879 046  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 6 499 871 8 291 898  
Investeringer i aksjer og  
andeler 1 687 539 1 687 539  
Sum finansielle  
anleggsmidler 2 319 993 343 2 148 101 510

Sum anleggsmidler 2 323 469 912 2 151 244 471

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 3 700 517 4 919 063  
Andre fordringer 152 113 657 168 977 382  
Sum fordringer 155 814 174 173 896 445

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 031 932 13 274 423  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 031 932 13 274 423

Sum omløpsmidler 158 846 106 187 170 868

SUM EIENDELER 2 482 316 018 2 338 415 339

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	13 500 000	13 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 078 898 180	1 282 450 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 078 898 180</b>	<b>1 282 450 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 092 398 180</b>	<b>1 295 950 999</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pensjonsforpliktelser	11 308 930	11 307 274
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>11 308 930</b>	<b>11 307 274</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	300 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 032 893 727	802 503 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 332 893 727</b>	<b>977 503 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 344 202 657</b>	<b>988 810 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	364 162	399 078
Skyldige offentlige avgifter	2 383 130	2 532 921
Annen kortsiktig gjeld	42 967 889	50 721 931
Derivater		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 715 181</b>	<b>53 653 930</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 389 917 838</b>	<b>1 042 464 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 482 316 018</b>	<b>2 338 415 339</b>



Organisasjonsnr: 983 138 683  
OSLO S UTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 217 121 000	1 523 434 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 217 121 000</b>	<b>1 523 434 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		997 223 000	1 063 835 000
Lønnskostnad		27 539 000	32 228 000
Avskrivning		62 000	733 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 441 000	21 639 000
Annen driftskostnad		18 129 000	26 533 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 048 394 000</b>	<b>1 144 968 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>168 727 000</b>	<b>378 466 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-1 815 000	-243 000
Annen renteinntekt		3 365 000	1 591 000
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			6 647 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 550 000</b>	<b>7 995 000</b>
Annen rentekostnad		2 624 000	26 294 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 624 000</b>	<b>26 294 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 074 000</b>	<b>-18 299 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>167 653 000</b>	<b>360 167 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		39 991 000	72 216 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 662 000</b>	<b>287 951 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 662 000</b>	<b>287 951 000</b>
Minoritetsinteresser		22 823 000	-1 253 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>104 839 000</b>	<b>289 204 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		-104 839 000	-289 204 000



Sum overføringer og  
disponeringer

-104 839 000

-289 204 000



Organisasjonsnr: 983 138 683  
OSLO S UTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>		
<b>BALANSE - EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Sum immaterielle eiendeler		0			
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom				823 794 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14 000		76 000		
Sum varige driftsmidler	14 000		823 870 000		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i tilknyttet selskap				6 500 000	8 292 000
Investeringer i aksjer og andeler	1 687 000		2 006 000		
Sum finansielle anleggsmidler	8 187 000		10 298 000		
Sum anleggsmidler		8 201 000	834 168 000		
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Varer</b>					
Varer	1 426 569 000		935 070 000		
Sum varer	1 426 569 000		935 070 000		
<b>Fordringer</b>					
Andre fordringer	933 286 000		445 322 000		
Sum fordringer	933 286 000		445 322 000		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>					
Bankinnskudd, kontanter og lignende				52 335 000	119 503 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	52 335 000		119 503 000		
Sum omløpsmidler		2 412 190 000	1 499 895 000		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 420 391 000</b>	<b>2 334 063 000</b>		
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000		



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 275 338 000	1 470 499 000
Minoritetsinteresser	109 969 000	87 146 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 385 307 000</b>	<b>1 557 645 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 398 807 000</b>	<b>1 571 145 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pensjonsforpliktelser	11 309 000	11 307 000
Utsatt skatt	13 569 000	11 208 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>24 878 000</b>	<b>22 515 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	490 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	320 836 000	267 978 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>810 836 000</b>	<b>442 978 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>835 714 000</b>	<b>465 493 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	22 518 000	6 676 000
Betalbar skatt	34 815 000	90 099 000
Skyldige offentlige avgifter	-206 000	2 103 000
Annen kortsiktig gjeld	128 743 000	198 547 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 870 000</b>	<b>297 425 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 021 584 000</b>	<b>762 918 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 420 391 000</b>	<b>2 334 063 000</b>



Organisasjonsnr: 983 138 683  
OSLO S UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for øvrige foretak er fulgt.

Note

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	9000.00	1500.00	13500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bane NOR Eiendom AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Entra Eiendom AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Linstow AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	9000.00	99.99%	

Note

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18813335.00	22693109.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3509452.00	3206004.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4597967.00	5037243.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	618030.00	1291761.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27538784.00	32228117.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret





Organisasjonsnr: 983 138 683

OSLO S UTVIKLING AS  
NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for øvrige foretak er fulgt.

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	9000.00	1500.00	13500000.00
<b>Aksjeeiere - fritekst</b>			
Bane NOR Eiendom AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Entra Eiendom AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Linstow AS	3000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	9000.00	99.99%	

## Note

### Lønn og ytelser

Lønn	Årets	Fjorårets
	18813335000.00	22693109000.00
Arbeidsgiveravgift	3509452000.00	3206004000.00
Pensjonskostnader	4597967000.00	5037243000.00
Andre ytelser	618030000.00	1291761000.00
Sum lønnskostnader	27538784000.00	32228117000.00





Til generalforsamlingen i Oslo S Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Oslo S Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

.....  
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Oslo S Utvikling AS



iårsberetningen 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 7. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-03-07 17:40

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### OSU - Årsberetning 2021 - sign.pdf

Name	Method	Signed at
Mortensen, Per Tore	BANKID	2022-03-07 16:58 GMT+01
Holm, Lars	BANKID	2022-03-07 15:25 GMT+01
Jansen, Nikolai	BANKID_MOBILE	2022-03-07 15:05 GMT+01
Olstad, Anders Landro	BANKID_MOBILE	2022-03-07 14:57 GMT+01
Horn, Sonja	BANKID	2022-03-07 13:53 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 4FF9D1A9E02F475A9C371F58D1DE7046

## Oslo S Utvikling AS

Organisasjonsnummer 983 138 683

### ÅRSBERETNING FOR 2021

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

Oslo S Utvikling AS («OSU») er et eiendomsutviklingselskap som forestår utviklingen av deler av den nye bydelen Bjørvika i Oslo. Til sammen planlegges det utbygget rundt 900.000 m<sup>2</sup> over bakken. OSU vil stå for rundt 346.000 m<sup>2</sup> over bakken. For OSU er rundt 267.000 m<sup>2</sup> over bakken utviklet og ferdig bygget.

Virksomheten drives fra selskapets kontor i Oslo.

#### 2. Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets inntekter er i 2021 kr 1.217,1 mill mot kr 1.523,4 mill i 2020. Driftsresultatet er i 2021 kr 168,7 mill mot kr 378,5 mill forrige år.

Reduksjon av driftsresultatet er på kr 209,7 mill. Kr 236,8 mill av endringen kan henføres til reduserte gevinster og netto prosjektinntekter vesentlig som følge at boligprosjektene «Dronninglunden» og «Vannkunsten» i hovedsak ble overlevert i 2020. Hovedtyngden av konsernets netto prosjektgevinster på kr 218,5 mill kommer fra salg av boliger, samt at det også i 2021 er realisert gevinster fra salget av et anlegg for besøksparkering.

Netto finanskostnader utgjør kr 1,1 mill og er redusert med kr 17,2 mill fra forrige år.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr -135,3 mill mot kr 1.472,9 mill forrige år. Endringen skyldes i hovedsak store innbetalinger i 2020 fra salg av tidligere boligprosjekter.

Aktiviteten har også i 2021 vært betydelig. Konsernet har investert totalt kr 669,0 mill gjennom 2021 mot kr 892,1 mill i 2020. Det er solgt boligseksjoner for totalt kr 1.134 mill mot kr 1.404 mill i 2020.

Morselskapets aktivitet består i det vesentlige av å administrere og koordinere datterselskapenes markedsarbeid, utviklings- og utbyggingsarbeid og investeringer, samt finansieringen av disse.

Morselskapets resultat er kr 96,4 mill mot kr 566,6 mill i 2020. Nedgangen i resultat på kr 470,1 mill kan vesentlig tilskrives reduksjon av salgsgevinster aksjer med kr 120,3 mill og reduksjon resultat fra aksjeinvesteringer (konsernbidrag og utbytte) med kr 386,3 mill.

Konsernets generelle virksomhet er utsatt for ulike risiker. I konsernets prosjekter blir det inngått entreprisekontrakter med veletablerte entreprenørselskaper. For disse leveransene blir det stilt entreprenørgarantier. Entrepriekostnadene viser en økende trend først og fremst basert på at en del råvarepriser har hatt ekstraordinær prisstigning gjennom 2021 Igangsettelse av entrepriser for bygg over bakken blir i hovedsak ikke gjort før en vesentlig del av bygg er utleid eller solgt. Selskapet er eksponert for konjunkturer i eiendomsmarkedet. Konsernet er også eksponert for endring i rentenivå. Konsernet er utsatt for risiko knyttet til offentlig godkjenning av ramme- og igangsettingstillatelser, samt utsatt for politisk risiko knyttet til godkjenning av reguleringsplaner.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
4FF9D1A9E02F475A9C371F58D1DE7046



Gjennomføringen av konsernets prosjekter innebærer risiko for uønskede hendelser knyttet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, og ansvaret selskapet har som byggherre. I 2021 hadde konsernet i sine prosjekter 1 skade med fravær. Konsernet følger systematisk opp ansvaret som følger av Byggherreforskriften.

For å kunne gjennomføre konsernets planer er tilgang på kapital også identifisert som et risikoområde som må ha særlig oppmerksomhet.

Det er tegnet forsikring for dekning av formuestap og forsvarsomkostninger for krav fremsatt mot konsernet som følge av ansvarsbetingende handlinger eller unnlatelser for personer i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Konsernets pantegjeld er økt med kr 315 mill gjennom året og utgjør kr 490 mill ved årsskiftet. Sum forvaltningskapital er på kr 2.420 mill ved årets utgang, en økning på kr 86 mill fra foregående år.

Konsernets bokførte egenkapital er på kr 1.398,8 mill pr 31.12.21 mot kr 1.571,1 mill foregående år. Det ble i slutten av 2021 utbetalt kr 300 mill i tilleggsutbytte.

Morselskapets egenkapital er på kr 1.092,4 mill. Konsernets eiendommer og prosjekter verdivurderes halvårlig av to uavhengige verdivurderere. Verdivurderingen indikerer en betydelig merverdi på selskapets totale prosjektportefølje i forhold til bokførte verdier i henhold til NGAAP. Styret anser at konsernets og morselskapets egenkapital er fullt tilstrekkelig for videre drift.

Gjennom 2021 har det vært høy oppmerksomhet på Covid 19 og konsekvenser av pandemien for konsernets løpende forretningsdrift, fremtidige og langsiktige effekter og hvordan dette påvirker de ansatte. Boligmarkedet var jevnt over meget godt for selskapet gjennom 2021. Boligmarkedet ser ut til å gi gode muligheter også på lengre sikt. Morselskapet og de ansatte har utført sitt daglige arbeid i under de til enhver tid gjeldende smittevernregler og -råd, med godt resultat.

### 3. Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet

### 4. Arbeidsmiljø

Morselskapet har ved årsskiftet 10 ansatte. Arbeidsmiljøet vurderes som godt og sykefraværet er lavt. Styret består ved utgangen av året av fire representanter, hvorav en kvinne. Fem av morselskapets ti ansatte er kvinner, morselskapet har som uttalt målsetning at det ikke skal forefinnes diskriminering mht til kjønn eller annet. Blant morselskapets ansatte har det ikke vært skader eller ulykker.

Morselskapet har i 2021 hatt et sykefravær på 1,4%, mot 2,0% året før.

### 5. Ytre miljø

Konsernet forurensar det ytre miljø i begrenset omfang gjennom den pågående virksomhet. Planlegging og utbygging av tomteområdet skjer i henhold til prosjektets eget miljøoppfølgingsprogram, i tillegg benyttes miljøsertifiseringssystemet BREEAM-NOR i



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
4FF9D1A9E02F475A9C371F58D1DE7046

utvikling av selskapets tomteportefølje. Alle prosjekter sertifiseres minimum på nivå BREEAM-NOR Very Good. Vi har i 2021 hatt en uønsket miljø-hendelse; oljeutslipp fra forurensete masser i sjøen ifm utgravning av prosjektet B6b. Det ble opprettet tilsynssak hos PBE og Kystverket. Opprenskning er nå gjennomført og saken er lukket uten vesentlige konsekvenser for miljøet.

## 6. Konsernets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 et riktig uttrykk for konsernets stilling og resultatet av virksomheten.

Konsernet viser et årsresultat på kr 104,8 mill etter minoriteter mot kr 289,2 mill forrige år. Morselskapets årsresultat er kr 96,4 mill mot et resultat på kr 566,6 mill forrige år.

Utviklingen i Bjørvika foregår i etapper og det forventes fremdeles at konsernets og morselskapets resultater vil variere betydelig mellom årene. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme konsernet.

Styret vurderer at det foreligger tilstrekkelig midler til drift og investeringer de nærmeste årene. Dette håndteres ved bruk av tilgjengelige midler i dag, midler fra avtalte salg fremover og trekkmuligheter på etablerte lånerammer. Nye prosjekter vil også primært bli søkt lånefinansiert.

## 7. Fremtidig utvikling

I 2020 startet bygging av kjeller i Clemenskvartalet og salg av boliger. Salget har vært svært godt og det er kun et fåtall usolgte boliger i prosjektet igjen i dag. Bygging over bakken ble igangsatt primo 2021 med forventet ferdigstillelse i 2023.

Sent i 2021 ble grunnarbeidene på Vannkunsten Syd igangsatt, et prosjekt med planlagt salgsstart 2022 og første overleveringer i 2025.

Konsernet stilling er sterk, og områdets attraktivitet tilsier at risikoen fremover er begrenset. Områdets attraktivitet er økende ved ferdigstillelse av nye bygg med påfølgende økt aktivitet. Ytterligere boligutvikling vil skje over et lengre tidsrom, og styret vurderer at utviklingen innebærer utfordringer så vel som muligheter. I det kommende år vil hovedfokus være utvikling, bygging og salg av boligprosjekter i Bispevika, samt integrert utvikling og utleie av konsernets portefølje av fremtidige FBK-arealer, med tilhørende bolig- og FBK-parkering.

Konsernet vil fortsette sin kommunikasjon og dialog med allmenheten og myndighetene om utviklingsprosjektene i Bjørvika. Styret anser at konsernet har gode muligheter til å forestå videre byutvikling i Bjørvika og derved oppnå fremtidig verdiskaping.

## 8. Styrets forslag disponering av resultatet.

Styret foreslår at årsresultatet kr 96,4 mill godskrives annen egenkapital.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
4FF9D1A9E02F475A9C371F58D1DE7046



Oslo, 07.03.2022

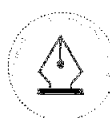
-----  
Per Tore Mortensen  
Styrets leder

-----  
Sonja Horn

-----  
Nikolai Jansen

-----  
Anders Landro Olstad

-----  
Lars Holm  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
4FF9D1A9E02F475A9C371F58D1DE7046



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### OSU - Årsregnskap 2021 - sign.pdf

Name	Method	Signed at
Mortensen, Per Tore	BANKID	2022-03-07 16:59 GMT+01
Holm, Lars	BANKID	2022-03-07 15:25 GMT+01
Jansen, Nikolai	BANKID_MOBILE	2022-03-07 15:08 GMT+01
Olstad, Anders Landro	BANKID_MOBILE	2022-03-07 14:58 GMT+01
Horn, Sonja	BANKID	2022-03-07 13:54 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



OSLO S UTVIKLING AS		Resultatregnskap		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
2021	2020	(kr 1.000)	Noter	2021	2020
<b>DRIFTSINTEKTER</b>					
	1 272	Leieinntekter eiendommer		1 283	4 060
39 744	160 076	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	1		12
		Prosjektinntekter	2	1 215 739	1 519 184
17 695	15 855	Forvaltningshonorar og andre inntekter		98	179
<b>57 440</b>	<b>177 202</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 217 121</b>	<b>1 523 434</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
(27 539)	(32 228)	Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	(27 539)	(32 228)
(12 789)	(15 896)	Andre administrasjonskostnader		(16 132)	(17 757)
(238)	(2 412)	Driftskostnader og innleie eiendommer		(1 997)	(8 776)
	(1 329)	Prosjektkostnader	2	(997 223)	(1 063 835)
		Nedskrivninger	4	(5 441)	(21 639)
(62)	(120)	Ordinære avskrivninger	4	(62)	(733)
<b>(40 628)</b>	<b>(51 985)</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 048 394)</b>	<b>(1 144 968)</b>
<b>16 811</b>	<b>125 217</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>168 726</b>	<b>378 466</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
88 000	474 270	Resultat fra aksjeinvesteringer		(1 815)	(243)
18 250	32 589	Finansinntekter	5	3 365	1 591
(25 207)	(56 963)	Finanskostnader	5	(2 623)	(26 294)
		Finansielle instrumenter			6 647
(1 803)	(267)	Nedskrivning og reversering aksjer i tilknyttede selskaper			
<b>79 240</b>	<b>449 629</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>(1 074)</b>	<b>(18 299)</b>
<b>96 052</b>	<b>574 846</b>	<b>Resultat før skatt</b>		<b>167 653</b>	<b>360 167</b>
396	(8 242)	Skatter	6	(39 991)	(72 216)
<b>96 447</b>	<b>566 604</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>127 662</b>	<b>287 950</b>
		<b>Minoritetsandel</b>		<b>(22 823)</b>	<b>1 253</b>
<b>96 447</b>	<b>566 604</b>	<b>Årets resultat etter minoriteter</b>		<b>104 839</b>	<b>289 204</b>
<b>DISPONERINGER</b>					
(96 447)	(566 604)	Overført annen egenkapital		(104 839)	(289 204)
<b>(96 447)</b>	<b>(566 604)</b>	<b>Sum disponeringer</b>		<b>(104 839)</b>	<b>(289 204)</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



OSLO S UTVIKLING AS		Balanse pr	OSLO S UTVIKLING KONSERN	
2021	2020	(kr 1.000)	2021	2020
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
3 463	3 067	Utsatt skattefordel	6	
<b>Varige driftsmidler</b>				
		Tomter og forretningsbygg	4	596 119
		Anlegg under utførelse, anlegg for salg	4	227 675
14	76	Maskiner og inventar	4	14
				76
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
1 464 161	1 422 243	Aksjer i datterselskaper	7	
847 644	715 879	Fordringer konsernselskaper		
6 500	8 292	Aksjer i tilknyttede selskaper	7	6 500
1 688	1 688	Andre aksjer	7	1 688
				2 006
<b>2 323 470</b>	<b>2 151 244</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>8 201</b>	<b>834 167</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
155 814	173 896	Andre kortsiktige fordringer	8	933 286
		Prosjekter for salg	4	1 426 569
3 032	13 274	Bankinnskudd	9	52 335
				119 504
<b>158 846</b>	<b>187 171</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 412 190</b>	<b>1 499 895</b>
<b>2 482 316</b>	<b>2 338 415</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 420 391</b>	<b>2 334 063</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
13 500	13 500	Aksjekapital (9.000 aksjer a kr 1.500)	13 500	13 500
1 078 898	1 282 451	Annen egenkapital	1 275 338	1 470 499
		Minoritetsinteresser	109 969	87 146
<b>1 092 398</b>	<b>1 295 951</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>1 398 807</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
		Utsatt skatt	6	13 569
974 894	602 503	Gjeld til konsernselskaper		11 208
300 000	175 000	Pantegjeld	11	490 000
69 309	11 307	Annen langsiktig gjeld	12	332 145
				279 285
<b>1 344 203</b>	<b>988 810</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>835 714</b>	<b>465 493</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
364	399	Leverandørgjeld		22 518
		Betalbar skatt		34 815
4 018	4 627	Skyldige offentlige avgifter		(206)
41 333	48 628	Annen kortsiktig gjeld	13	128 744
				198 547
<b>45 715</b>	<b>53 654</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 870</b>	<b>297 425</b>
<b>2 482 316</b>	<b>2 338 415</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 420 391</b>	<b>2 334 063</b>

Oslo, 7. mars 2022

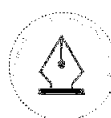
Per Tore Mortensen  
Styreleder

Sonja Horn

Nikolai Jansen

Anders Landro Olstad

Lars Holm  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2 021	2020
Resultat før skattekostnad	96 052	574 846	167 653	360 167
- Betalbar skatt			(90 099)	-
- Gevinst ved salg av varige driftsmidler	(39 744)	(160 076)	-	(12)
+/- Netto tap/gevinst ved salg av prosjekter			(218 516)	(455 349)
- Resultat tilknyttet selskap	1 803	267	1 815	243
+ Ordinære avskrivninger	62	120	62	733
Nedskrivning og reversering av varige driftsmidler	-	-	5 441	21 639
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og prosjekter (*)			1 211 547	1 508 613
- Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler og prosjekter (*)			(668 993)	(892 109)
+/- Endring i kortsiktige fordringer	18 082	(40 782)	(487 964)	898 080
+/- Endring i leverandørgjeld	(35)	160	15 842	(12 576)
+/- Endring i offentlige avgifter	(609)	151	(2 310)	(2 176)
+/- Endringer i andre tidsavgrensingsposter	(8 670)	51 519	(69 779)	45 693
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)</b>	<b>66 940</b>	<b>426 205</b>	<b>(135 300)</b>	<b>1 472 947</b>
+ Innbetalinger ved salg av aksjer mv	57 203	167 343	283	-
- Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	(11)	-	(11)	-
+/- Reduksjon/økning i andre fordringer/mellomværende konsern	40 625	882 425	-	942
<b>NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA INVESTERINGSAKTIVITETER (B)</b>	<b>97 817</b>	<b>1 049 769</b>	<b>271</b>	<b>942</b>
+ Innbetalinger ved opptak av ekstern langsiktig gjeld	300 000	182 776	542 860	199 068
- Utbetalinger ved tilbakebetaling av ekstern langsiktig gjeld	(175 000)	(1 681 000)	(175 000)	(1 681 000)
- Utbytte	(300 000)		(300 000)	-
<b>NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER (C)</b>	<b>(175 000)</b>	<b>(1 498 224)</b>	<b>67 860</b>	<b>(1 481 932)</b>
<b>NETTO ENDRINGER LIKVIDER GJENNOM ÅRET (A+B+C)</b>	<b>(10 242)</b>	<b>(22 251)</b>	<b>(67 169)</b>	<b>(8 043)</b>
Kontanter 1.1.	13 274	35 525	119 504	127 547
Kontanter 31.12.	3 032	13 274	52 335	119 504

(\*) Inntektsposten var i 2020 klassifisert under investeringsaktiviteter. Fom 2021 er den inntatt under operasjonelle aktiviteter idet det gir et bedre uttrykk for selskapets kjemevirksomhet



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Oslo S Utvikling AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med gjeldende lover og bestemmelser i god Norsk regnskapskikk. Regnskapsstandarden for "øvrige" foretak er benyttet.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen skal gi en oversikt over innbetalinger og utbetalinger og forklare likviditetsendringer. Salg av eiendommer og prosjekter behandles som en operasjonell aktivitet.

#### Konsolidering

Aksjer i datterselskaper er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at kostpris for aksjene og andelen sammenholdes med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer-/mindreverdi på de enkelte eiendommer som derved oppstår, avskrives etter de samme prinsipper som tilhørende eiendommer. Ved kjøp/salg av datterselskaper og tilknyttede selskaper medtas resultat fra/til kjøps-/avhendelsestidspunktet. Ved trinnsvis investering/oppkjøp i datterselskap er verdiene ved tidspunkt for etablering av konsernet som hovedregel lagt til grunn. Interne fordringer, gjeld og resultatposter er eliminert i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden. Dette medfører at andel av resultat fra det tilknyttede selskap inntas i konsernets resultat.

I morselskapet benyttes kostmetoden for alle selskaper, uavhengig av selskapsform og eierandel. Mottatt konsernbidrag og utbytte som ligger hhv. innenfor og utenfor opptjente resultater i datterselskapene i eierperioden, er medtatt hhv. i morselskapets resultatregnskap og direkte belastet investeringen i balansen. Konsernbidrag som gis fra morselskap til datterselskap, anses som investering i datterselskap og aktiveres som en del av kostpris for aksjene.

#### Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler

Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler klassifiseres som ordinære driftsposter i resultatregnskapet.

#### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på leveringstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, det vil si når tjenesten er levert. Kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

#### Prosjekter for salg

Prosjekter definert for salg behandles etter NRS 2. Anleggskontrakter. Oslo S Utvikling AS anvender *løpende inntektsføring* basert på forventet sluttresultat. Inntektsføring foretas i takt med utførelsen av arbeidet, basert på fullføringsgrad og salgsgrad. Resultatet for perioden vil utgjøre forventet sluttresultat multiplisert med fullføringsgrad og salgsgrad. Prosjekter med forventet tap kostnadsføres. Påløpne kostnader pr rapporteringsdato utgjør bokførte kostnader med periodisering for eventuelt faktureringssetterslep. Inntekter utgjør påløpne kostnader til tillagt prosjektbidrag. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt, en betydelig del produsert og fortjenesten kan estimeres pålitelig. Ved usikkerhet resultatføres prosjektet uten fortjeneste. I morselskapets regnskap er det samme prinsipp, hvor naturlig anvendt.

Kontinuitetsgjennomskjæring praktiseres som prinsipp hvor det anses som naturlig i forhold til virksomhetens transaksjoner.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Finansielle instrumenter

Selskapet og konsernet har ved utgangen av året ingen finansielle instrumenter. Verdiendringen av slike instrumenter resultatføres.

## Pensjoner

Bokføringen av pensjonskostnader bygger på Norsk Regnskapsstandard.

Brutto oplyente pensjonsforpliktelser, fratrukket pensjonsmidler, er ført opp som gjeld ved årets begynnelse etter aktuarmessige beregninger. Årets pensjonskostnad inngår som lønn m.v. i resultatregnskapet og består av nåverdien av årets opptjening, tillegg renter av pensjonsforpliktelsene og fratrukket avkastning på pensjonsmidlene. Estimatavvik periodiseres. Se for øvrig note 3.

## Vedlikehold og påkostninger

Løpende vedlikeholdskostnader for å holde eiendommene i "den beste stand de har vært i" under konsernets eie, er inkludert i driftskostnader. Leietakertilpasninger og generelle tilpasninger av byggene som øker byggenes leieverdi, avskrives over den forventede økonomiske levetid. Kostnaden er medtatt under avskrivninger. Rehabiliteringskostnader som setter eiendommen tilbake til en høyere standard enn den har vært i under konsernets eie, og som øker fremtidig leienivå, aktiveres og avskrives sammen med bygget etter byggets ordinære avskrivningssats.

## Omløpsmidler/anleggsmidler

### Kortsiktig gjeld/langsiktig gjeld

Postene er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld dersom det er forutsatt at disse er til varig eie eller bruk, eller skal innfris etter utgangen av neste regnskapsperiode. Første års avdrag på langsiktig gjeld behandles som langsiktig gjeld. Øvrige poster klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler er ført i balansen til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. For vurdering av anleggsmidler, se eget punkt.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost og redusert med akkumulerte av- og nedskrivninger for relevante poster. Anleggsmidler som naturlig hører sammen vurderes som hovedregel samlet og nedskrives i den grad antatt virkelig verdi etter regnskapslovens bestemmelser er lavere enn bokført verdi.

Prosjekter og større ombygginger overføres til eiendommer og avskrives fra det tidspunkt prosjektet er avsluttet eller eiendommen tas i bruk. Prosjekter, ombygginger og eiendommer omklassifiseres til prosjekt for salg når det foreligger rimelig klarhet for benyttelsen av den aktuelle investering. Selskapet har fom 2021 klassifisert alle sine tomter og prosjekter som "Prosjekter for salg".

## Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom de regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Midlertidige negative og positive forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Utsatt skatt balanseføres i hovedsak til nominell verdi etter den skattesats som gjelder på balansedagen.

Det er foretatt utligning av alle midlertidige forskjeller i Oslo S Utvikling AS.

Utsatt skattefordel er klassifisert som anleggsmiddel. Årets endring i utsatt skatt føres som skattekostnad i resultatregnskapet.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Note 1 Gevinsttap ved salg av anleggsmidler

Gevinst ved salg av aksjer i morselskapet representerer andel av gevinst ved overlevering av datterselskap. Se for øvrig under regnskapsprinsipper og note 2.

## Note 2 Prosjektinntekter og kostnader

Morselskapet driver en flerartet virksomhet, herunder prosjektoppfølgning og koordinering av datterselskaper og solgte selskaper. Inntekt fra disse aktiviteter er vist som prosjektinntekter og forvaltningsinntekter. Den direkte henførbare kostnaden til prosjektinntektene er vist som prosjektkostnader. I tillegg prosjekteres, utvikles og selges næring og boligeiendom. Inntekter og kostnader fra disse er vist nedenunder. Se også note under regnskapsprinsipper og note 6.

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Prosjektinntekter boligsalg			1 133 869	1 404 965
Prosjektinntekter eiendomssalg			81 870	114 219
Sum			1 215 739	1 519 184

(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
	Andre prosjektkostnader		(1 329)	
Prosjektkostnader boligsalg			(955 560)	(985 607)
Prosjektkostnader eiendomssalg			(41 663)	(76 898)
Sum		(1 329)	(997 223)	(1 063 835)

## Note 3 Ytelser til revisor og ledende personer

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Revisorhonorar	781	726	1 813	1 533
Attestasjonsjenester og rådgivning fra revisor	244	303	244	644
Honorar styrets leder	0	0		
Daglig leder:				
Lønn	551	2 889		
Andre godtgjørelser	43	203		
Pensjon	73	646		
Lønn, pensjon, annet avtrådt daglig leder	3 607			
Sum	5 299	4 767	2 057	2 177

Revisjonstjenestene er inkludert andel mva

## Lønn og arbeidsgiveravgift

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS	
	2021	2020
Lønninger og pensjon	23 557	27 765
Avgifter	3 364	3 206
Annet	618	1 257
Sum	27 539	32 228

Selskapet har sysselsatt 11,15 årsverk gjennom året, mot 12,6 foregående år. Ved utgangen av året har selskapet 10 ansatte.

Selskapets administrerende direktør har en bonusordning maksimert til 40% av grunnlønn og hvor årsresultat, prosjektfremdrift og verdiutvikling er bestemmende for beløpets størrelse. Selskapets øvrige ansatte har en individuell bonusordning.

## Pensjonskostnader

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS	
	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 684	4 829
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	478	454
Estimert avkastning på pensjonsmidlene	(491)	(538)
Estimerendringer, amortiseringsavvik, adm kostnader mv	1 063	289
Netto pensjonskostnad	4 734	5 034

## Pensjonsmidler/forpliktelse i sikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelse	(34 647)	(28 090)
Arbeidsgiveravgift	(1 924)	(1 681)
Amortiseringsavvik	5 948	4 494
Pensjonsmidler	21 002	16 168
Netto pensjonsforpliktelse	(9 621)	(9 110)

## Pensjonsforpliktelse i usikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelse	(1 479)	(1 926)
Arbeidsgiveravgift	(209)	(272)
Netto pensjonsforpliktelse	(1 688)	(2 198)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Sammensetning av pensjonsmidlene

Aksjer	12,4 %	8,5 %
Omløpsobligasjoner	7,5 %	9,7 %
HTF-obligasjoner	41,1 %	34,9 %
Pengemarked	6,2 %	6,5 %
Eiendom	12,9 %	15,1 %
Lån	16,3 %	22,4 %
Annet	3,6 %	2,9 %

Tall for 2021 er pr veiledning den 30.09.21

De økonomiske forutsetninger lagt til grunn i 2021 er ; diskonteringsrente 1,9%, forventet avkastning på pensjonsmidlene 3,1%, lønnsregulering 2,75%, pensjonsregulering 2,5 %, G-regulering 2,5%, turnover varierende med alder, 10 ansatte og 2 mottar pensjon. Når uamortisert estimatavvik overstiger 10% av det høyeste av forpliktelser inklusiv arbeidsgiveravgift og pensjonsmidler, amortiseres det overskytende over gjennomsnittlige gjenværende opptjeningstid.

Selskapets tjenestepensjonsordning er etter lovens krav.

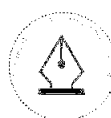
## Note 4 Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling AS

(kr 1.000 )	Inventar
Anskaffelseskost 1.1.	427
Overført fra/til anlegg u utførelse	
Overført til/fra prosjekter for salg	
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	427
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(351)
Årets ordinære avskrivninger	(62)
Årets nedskrivninger	
Avgang av- og nedskrivninger	
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(413)
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>14</b>
Avskrivningssats	20-30%

### Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000 )	Anlegg under utførelse	Tomter	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	253 703	596 119	427	850 248
Overføringer	(253 703)	(596 119)		(849 821)
Tilgang				0
Avgang				0
Anskaffelseskost 31.12	0	0	427	427
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(26 028)	0	(351)	(26 379)
Overføringer	26 028			26 028
Ordinære avskrivninger			(62)	(62)
Nedskrivninger og reversering nedskrivninger				0
Avgang av- og nedskrivninger			0	0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	(413)	(413)
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Avskrivningssats			20-30%	



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Prosjekter for salg - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	2021	2020
Anskaffelseskost 1.1.	935 070	718 265
Overføringer	823 794	586 397
Tilgang	668 993	691 058
Nedskrivning	(5 441)	
Avgang	(995 846)	(1 060 650)
Bokført verdi 31.12	1 426 569	935 070

Herav tilvirkningsrenter aktivert i 2021 18 961

## Note 5 Finansposter

### Finansinntekter

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Finansinntekter konsernselskaper	17 934	32 569		
Renteinntekter	317	20	3 365	1 591
Sum	18 250	32 589	3 365	1 591

### Finanskostnader

(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
Finanskostnader konsernselskaper	(19 479)	(16 268)		
Rentekostnader	(5 728)	(40 695)	(2 623)	(26 294)
Sum	(25 207)	(56 963)	(2 623)	(26 294)

Se note 7 for resultat tilknyttet selskap.

## Note 6 Skattekostnad

### Årets skattekostnad fordeler seg på:

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt			(34 815)	(90 099)
Endring utsatt skatt	396	(8 242)	(5 176)	17 883
Sum skattekostnad	396	(8 242)	(39 991)	(72 216)

### Skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
Taps og gevinstkonto	1 123	1 403	7 356	9 479
Andre forskjeller	(4 434)	(4 226)	(4 434)	(4 326)
Driftsmidler og prosjekt for salg	(97)	(113)	20 148	10 520
Renteinndrag til fremføring				
Skattemessig underskudd til fremføring	(54)	(132)	(9 502)	(4 465)
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt	(3 463)	(3 067)	13 569	11 208
Skattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Endring utsatt skatt				
Endring utsatt skatt	396	(8 242)	(2 361)	25 322
Endring utsatt skatt ervervede/solgte selskaper			(2 815)	(7 439)
Endring utsatt skatt	396	(8 242)	(5 176)	17 883



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



## Forklaring av skattekostnaden

(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	96 052	574 846	167 653	360 167
22 % skatt	(21 131)	(126 466)	(36 884)	(79 237)
Skatteeffekt av: Permanente forskjeller	21 527	118 224	-3 107	7 020
Beregnet skattekostnad	396	(8 242)	(39 991)	(72 216)
Effektiv skattesats	0 %	1 %	24 %	20 %

## Note 7

### Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

#### Aksjer i datterselskaper - Oslo S Utvikling AS

Firma	Forretningskontor	antall aksjer	Andel /stemmer i %	Verdi i balansen (kr 1.000)
B6a Bispekaia Bolig AS	Osko	1	100 %	384 436
Eufemias Hage AS	Osko	1	100 %	299 162
Clemenskvartalet Holding AS	Osko	7 233 000	72,33 %	172 760
Prosjekt D5 Bjørvika AS	Osko	1 744 185	100 %	99 404
Vannkunsten Syd Bolig AS	Osko	1	100 %	93 907
Bispevika B8B Bolig AS	Osko	1	100 %	74 032
Dronninglunden AS	Osko	1 215 346	100 %	69 265
Dronning Eufemis gate 16 AS	Osko	30 000	100 %	55 596
Bispevika B9 Bolig AS	Osko	1	100 %	54 228
B7 Bolig Vest AS	Osko	282 751	100 %	37 474
Vannkunsten Syd FBK AS	Osko	1	100 %	31 149
Parkering B2/B6a AS	Osko	1	100 %	29 095
Bispevika B9 FBK AS	Osko	1	100 %	13 479
Bispevika B8B FBK AS	Osko	1	100 %	13 444
B7 Bolig Syd AS	Osko	194 690	100 %	12 032
Barcode 115-125 Holding AS	Osko	10 000	100 %	10 000
OSU Tornte og prosjektutviklings selskap AS	Osko	1	100 %	6 507
Bjørvika Hjemmel B6a AS	Osko	1	100 %	6 076
Bispevika B8B Barnehage AS	Osko	1	100 %	1 770
Bjørvika Hjemmel B8B AS	Osko	1 000	100 %	125
Bjørvika Hjemmel B9 AS	Osko	1 000	100 %	125
Bjørvika Hjemmel B2 AS	Osko	1 000	100 %	63
Bjørvika Hjemmel B3 AS	Osko	1 000	100 %	33
Sum				1 464 161

#### Aksjer i tilknyttede selskaper - Oslo S Utvikling AS

Firma	Antall aksjer	Andel /stemmer i %	Inngående verdi i balansen (kr 1.000)	Nedskrivning/ Reversering (kr 1.000)	Utgående verdi i balansen (kr 1.000)
Bjørvika Utvikling AS	510	34 %	8 292	(1 803)	6 489
Bispevika Energisentral AS	8 700	29 %	0	0	11
Sum			8 292	(1 803)	6 500

#### Aksjer i tilknyttede selskaper - Oslo S Utvikling konsern

Firma	Forretningskontor	Inngående verdi i balansen (kr 1.000)	Tilgang (kr 1.000)	Resultat (kr 1.000)	Utgående verdi i balansen (kr 1.000)
Bjørvika Utvikling AS	Osko	8 292		(1 803)	6 489
Bispevika Energisentral AS	Osko		11	0	11
Sum		8 292	11	(1 803)	6 500

#### Andre aksjer - Oslo S. utvikling AS / Oslo S Utvikling konsern

Firma	Forretningskontor	Antall aksjer	Andel /stemmer i %	Verdi i balansen (kr 1.000)
DNB Private Banking Premium 80				1 688



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB

**Note 8 Andre kortsiktige fordringer**

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer prosjekter	152 086	168 882	923 353	439 341
Kundefordringer	3 701	4 919	9 905	5 885
Annet	28	96	28	96
Sum	155 814	173 896	933 286	445 322

**Note 9 Bankinnskudd**

Oslo S Utvikling AS er deltaker i ett konsernkontosystem med sine datterselskaper. Det alt vesentlige av bankinnskudd i morselskapet og konsernselskaper faller inn under denne ordning. Bundne bankmidler utgjør tkr 770 i morselskapet og i konsern ved årsskiftet mot tkr 1.095 forrige år.

**Note 10 Endring i egenkapitalen****Endring i egenkapitalen - Oslo S Utvikling AS**

(kr 1.000)	Aksjekapital	Annen		Sum
		Egenkapital	Egenkapital	Egenkapital
Balanse pr 01.01	13 500	1 282 451		1 295 951
Tilleggsutbytte		(300 000)		(300 000)
Årets resultat		96 447		96 447
Balanse 31.12.	13 500	1 078 898		1 092 398

**Endring i egenkapitalen - Oslo S Utvikling konsern**

(kr 1.000)	Aksjekapital	Annen		Sum
		Egenkapital	Minoriteter	Egenkapital
Balanse pr 01.01	13 500	1 470 499	87 146	1 571 145
Tilleggsutbytte		(300 000)		(300 000)
Årets resultat		104 839	22 823	127 662
Balanse 31.12.	13 500	1 275 338	109 969	1 398 807

**Aksjonærversikt pr. 31. desember 2021**

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Entra ASA	4 500	1 500	50,00 %
Linstow AS	4 500	1 500	50,00 %
SUM	9 000		100,00 %

Alle selskapets aksjer har en stemme.

**Note 11 Pantegjeld, garantiansvar og andre forpliktelser****Pantstillelser**

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Pantsikret gjeld	300 000	175 000	490 000	175 000
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:				
Aksjer	282 259	437 609		
Faste eiendommer og anlegg under utførelse			1 362 436	785 957
Fordringer/annet	417 880	199 662	770 267	269 459
Sum	700 139	637 271	2 132 703	1 055 416

**Avdragsplan pantegjeld**

(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
Gjeld som forfaller innen:				
1 år	300 000		300 000	0
2 år		175 000	190 000	175 000
Sum	300 000	175 000	490 000	175 000

Pantelånet i Osu står oppført med forfall innen et år, men da det er overveiende sannsynlig at det vil bli forlenget er det likevel kategorisert som langsiktig gjeld i regnskapet.

**Garantiansvar og forpliktelser**

Selskapet har stillet en selvskyldnerkausjon overfor det tilknyttede selskapet Bjørnvika Utvikling AS på kr 6,8 mill.

Konsernet har stillet sine eiendommer, aksjer og fordringer mot datterselskaper som sikkerhet for lånefasiliteter med total trekkramme på kr 2.500 mill. Morselskapet er lånetaker for kr 700 mill, hvor morselskap og flere datterselskaper har stilt sikkerheter. Clemenskvartalet Holding AS er låntaker for et lån på kr 1.800 mill, med sine eiendeler som sikkerhet sammen med kausjon fra morselskapet på kr 1.302 mill.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB



Note 12	Annen langsiktig gjeld	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN		
		(kr 1.000)	2021	2020	2021	2020
	Pensjonsforpliktelser		11 309	11 307	11 309	11 307
	Annen langsiktig gjeld				171 283	177 322
	Avsatt overskuddsdeling tomteutvikling	58 000		58 000		
	Avsatt infrastrukturbidragkostnader			30 045	30 045	
	Oppgjør tomte kjøp Bane Nor Eiendom AS			61 508	60 611	
	Sum	69 309	11 307	332 145	279 285	

Note 13	Annen kortsiktig gjeld	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
		(kr 1.000)	2021	2020	2021
	Avsetning personalkostnad	16 667	17 830	16 667	17 830
	Andre avsetninger	24 667	30 798	112 077	180 716
	Sum	41 333	48 628	128 744	198 547

#### Note 14 Nærstående parter

Oslo S Utvikling AS forvalter en rekke heleide datterselskaper knyttet til prosjektutviklingen i Bjørvika. Det er gitt og mottatt lån og renter til disse selskapene. Honorering skjer til markedspris.

Gruppert kan transaksjoner med nærstående parter vises slik de fremkommer i morselskapets regnskap.

(kr 1.000)	2021		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		17 695	17 695
Honorarkostnader	-1 705		-1 705
Finansinntekter		17 934	17 934
Finanskostnader		-19 479	-19 479
Utbytte og konsernbidrag fra konsernselskaper		88 000	88 000
Utbytte til eierne	-300 000		-300 000
SUM	-301 705	104 150	-197 555

Utlån		847 644	847 644
Innlån		974 894	974 894

(kr 1.000)	2020		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		15 855	15 855
Honorarkostnader	-2 162		-2 162
Finansinntekter		32 569	32 569
Finanskostnader		-16 268	-16 268
Utbytte og konsernbidrag fra konsernselskaper		474 270	474 270
Utbytte til eierne		-	-
SUM	-2 162	506 425	504 264

Utlån		715 879	715 879
Innlån	152 232	802 503	954 735

#### Note 15 Annen prosjektinformasjon

##### Pågående prosjekter

I 2021 ble de siste boligene i Varnkunsten ferdigstilt. Ved utgangen av 2021 pågår bygging på Clemenskvartalet (B8a) hvor majoriteteten av boligene er solgt. Prosjektet ferdigstilles i 2023. I tillegg pågår det forberedende arbeider/grunnarbeider på Varnkunsten Syd (B8b).

##### Fremtidige prosjekter

OSU har ytterligere tomteområder for utbygging. På disse tomtene pågår det prosjekteringsarbeider. Ferdigstillelse for alle disse tomtene vil kunne skje i perioden 2025-2027.

##### Infrastrukturprosjekter

OSU eier 34 prosent av Bjørvika Utvikling AS/ Bjørvika Infrastruktur AS. Disse selskapene driver med utbygging av infrastruktur i Bjørvika, som har et kostnadsanslag på MNOK 2 000 - 2 500. Kostnadene dekkes av utbyggerne med fastsatt beløp per kvm som bygges ut, samt et bidrag på MNOK 300 fra Oslo kommune. Betalingsstidpunktene reguleres av prosjektets fremdrift, med 30 prosent ved byggestart over bakken, 50 prosent ved råbygg ferdig satt opp og 20 prosent ved ferdig bygg. Infrastrukturbidragene er innarbeidet i kostnadsestimatene knyttet til de ulike byggene. All infrastruktur skal overføres Oslo kommune.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
FD12F2A22441400D9C574F079E7F4CAB