



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 260 172
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO SCIENCE PARK II AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Filip Zhuoyi Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	1, 2	561 561	559 538
Sum kostnader		561 561	559 538
Driftsresultat		-561 561	-559 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 100 771	27 877 456
Annen renteinntekt		3 572 974	650 478
Sum finansinntekter		30 673 745	28 527 934
Annen rentekostnad		26 275 133	17 514 525
Annen finanskostnad		240 000	240 000
Sum finanskostnader		26 515 133	17 754 525
Netto finans		4 158 612	10 773 409
Ordinært resultat før skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Skattekostnad på resultat	9		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Årsresultat		3 597 051	10 213 871
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 597 051	10 213 871
Totalresultat		3 597 051	10 213 871
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 597 051	
Overført til annen egenkapital			10 213 871
Sum overføringer og disponeringer	4	3 597 051	10 213 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	706 040 008	706 040 008
Lån til foretak i samme konsern	3	91 616 076	37 488 723
Sum finansielle anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Sum anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer		2 984	2 048
Konsernfordringer	3	27 100 771	27 877 456
Sum fordringer		27 103 755	27 879 504
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		922 629	74 567 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		922 629	74 567 899
Sum omløpsmidler		28 026 384	102 447 403
SUM EIENDELER		825 682 468	845 976 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 4	131 585 394	156 585 394
Sum innskutt egenkapital		132 585 394	157 585 394
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		37 841 451	41 438 501
Sum opptjent egenkapital		-37 841 451	-41 438 501
Sum egenkapital	4	94 743 943	116 146 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	729 160 000	728 920 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Sum langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			11 250
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		1 778 524	897 991
Sum kortsiktig gjeld		1 778 524	909 241
Sum gjeld		730 938 524	729 829 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 682 468	845 976 134
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 339559

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 260 172
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO SCIENCE PARK II AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Filip Zhuoyi Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 29.03.2023

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: 916 260 172
OSLO SCIENCE PARK II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	1, 2	561 561	559 538
Sum kostnader		561 561	559 538
Driftsresultat		-561 561	-559 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 100 771	27 877 456
Annen renteinntekt		3 572 974	650 478
Sum finansinntekter		30 673 745	28 527 934
Annen rentekostnad		26 275 133	17 514 525
Annen finanskostnad		240 000	240 000
Sum finanskostnader		26 515 133	17 754 525
Netto finans		4 158 612	10 773 409
Ordinært resultat før skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Skattekostnad på resultat	9		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Årsresultat		3 597 051	10 213 871
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 597 051	10 213 871
Totalresultat		3 597 051	10 213 871
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 597 051	
Overført til annen egenkapital			10 213 871
Sum overføringer og disponeringer	4	3 597 051	10 213 871



Organisasjonsnr: 916 260 172
OSLO SCIENCE PARK II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	706 040 008	706 040 008
Lån til foretak i samme konsern	3	91 616 076	37 488 723
Sum finansielle anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Sum anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer		2 984	2 048
Konsernfordringer	3	27 100 771	27 877 456
Sum fordringer		27 103 755	27 879 504
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		922 629	74 567 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		922 629	74 567 899
Sum omløpsmidler		28 026 384	102 447 403
SUM EIENDELER		825 682 468	845 976 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 4	131 585 394	156 585 394



Sum innskutt egenkapital		132 585 394	157 585 394
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		37 841 451	41 438 501
Sum opptjent egenkapital		-37 841 451	-41 438 501
Sum egenkapital	4	94 743 943	116 146 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	729 160 000	728 920 000
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3, 7		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Sum langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			11 250
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		1 778 524	897 991
Sum kortsiktig gjeld		1 778 524	909 241
Sum gjeld		730 938 524	729 829 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 682 468	845 976 134
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 916 260 172
OSLO SCIENCE PARK II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp


Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.





Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Jørn Omland
2023-02-17

 BankID Signing
Kristin Mortensen
2023-02-17

 BankID Signing
Carl Arnold Johansen
2023-02-20

 BankID Signing
Sigurd Haraldsson Astrup
2023-03-06

Årsregnskap 2022

Oslo Science Park II AS

Org.nr.: 916 260 172



Oslo Science Park II AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Administrasjonskostnader	1, 2	561 561	559 538
Sum driftskostnader		561 561	559 538
Driftsresultat		-561 561	-559 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 100 771	27 877 456
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 463 290	471 524
Annen renteinntekt		109 684	178 954
Sum finansinntekter		30 673 745	28 527 934
Annen rentekostnad		26 275 133	17 514 525
Annen finanskostnad		240 000	240 000
Sum finanskostnader		26 515 133	17 754 525
Resultat av finansposter		4 158 612	10 773 409
Resultat før skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Skattekostnad på resultat	9	0	0
Resultat		3 597 051	10 213 871
Årsresultat		3 597 051	10 213 871
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		0	10 213 871
Overført til udekket tap		3 597 051	0
Sum overføringer	4	3 597 051	10 213 871



Oslo Science Park II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	706 040 008	706 040 008
Lån til selskap i samme konsern	3	91 616 076	37 488 723
Sum finansielle anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Sum anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	27 100 771	27 877 456
Andre kortsiktige fordringer		2 984	2 048
Sum fordringer		27 103 755	27 879 504
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		922 629	74 567 899
Sum bankinnskudd o.l.		922 629	74 567 899
Sum omløpsmidler		28 026 384	102 447 403
Sum eiendeler		825 682 468	845 976 134



Oslo Science Park II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	131 585 394	156 585 394
Sum innskutt egenkapital		132 585 394	157 585 394
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-37 841 451	-41 438 501
Sum opptjent egenkapital		-37 841 451	-41 438 501
Sum egenkapital	4	94 743 943	116 146 893
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	729 160 000	728 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	11 250
Annen kortsiktig gjeld		1 778 524	897 991
Sum kortsiktig gjeld		1 778 524	909 241
Sum gjeld		730 938 524	729 829 241
Sum egenkapital og gjeld		825 682 468	845 976 134

Oslo, 15.02.2023
Styret i Oslo Science Park II AS

Carl Arnold Johansen
styreleder

Sigurd Haraldssøn Astrup
styremedlem

Jørn Omland
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem



Oslo Science Park II AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 1 Aantall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Administrasjonskostnader

	2022	2021
Forretningsførsel	301 961	295 281
Revisjon	21 950	20 329
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34 384	51 171
Andre fremmedtjenester (honorar Nordic Trustee, verdivurdering, mm.)	187 806	185 241
Andre kostnader	15 461	7 516
Sum	561 561	559 538

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	91 616 076	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 100 771	27 877 456
Sum	118 716 847	27 877 456
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	37 488 723
Sum	0	37 488 723

Fordring på 27,1 MNOK er konsernbidrag fra datterselskapet.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 000 000	156 585 394	-41 438 501	116 146 893
Pr 01.01.2022	1 000 000	156 585 394	-41 438 501	116 146 893
Årets resultat			3 597 051	3 597 051
Tilbakebetalt overkurs		-25 000 000	0	-25 000 000
Pr 31.12.2022	1 000 000	131 585 394	-37 841 451	94 743 943

**Oslo Science Park II AS**

Noter

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelse- skost	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 31.12.2022
Oslo Kontoreiendom I AS	Oslo	100,0 %	706 040 008	706 040 008	546 279 723	-41 249
Sum			706 040 008	706 040 008	546 279 723	-41 249

Note 6 Aksjonærer**Aksjekapitalen i Oslo Science Park II AS pr. 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KM Real Estate AS	352 500	35,25	35,25
Moro AS	150 000	15,00	15,00
Det Norske Eiendomscompagnie AS	130 000	13,00	13,00
OsloTech AS	80 000	8,00	8,00
Mattisberget AS	40 000	4,00	4,00
Transportøkonomisk Institutt Stiftelsen Norsk Senter For Samferdselsforskning	40 000	4,00	4,00
Alcides Eiendom AS	32 500	3,25	3,25
Eiendomsselskapet Norge AS	20 000	2,00	2,00
Torp + Torp AS	20 000	2,00	2,00
GSH Invest AS	12 500	1,25	1,25
Rondeslottet Invest AS	12 500	1,25	1,25
Tunna Invest AS	12 500	1,25	1,25
Fresje AS	10 000	1,00	1,00
Hio Xii AS	10 000	1,00	1,00
Torsen Tankers & Towers AS	10 000	1,00	1,00
Sum >1% eierandel	932 500	93,25	93,25
Sum øvrige	67 500	6,75	6,75
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,00	100,00



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 7 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Obligasjonslån Storebrand Livsforsikring AS	730 000 000	730 000 000
Etableringsgebyr obligasjonslån	-840 000	-1 080 000
Sum	729 160 000	728 920 000

Den 30.06.2016 trakk selskapet opp et obligasjonslån på NOK 600 000 000. Den 31.03.2020 trakk selskapet opp ytterligere NOK 130 000 000. Lånet er avdragsfritt med 5 års løpetid fra 31.03.2020.

Selskapet forplikter seg til obligasjonslånets løpetid til enhver tid å opprettholde en Loan-to-value lik eller lavere enn 75%. Selskapet kan kun utbetale utbytte dersom Loan-to-value er under 70%.

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån Storebrand Livsforsikring AS	730 000 000	730 000 000
Sum	730 000 000	730 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer*	0	0
Bank og kontanter	922 629	1 496 249
Aksjer i datterselskap	706 040 008	706 040 008
Lån til selskap i samme konsern	91 516 076	37 488 723
Andre fordringer på selskap i samme konsern	27 100 771	27 877 456
Sum	825 579 484	772 902 436

*Pant i faste eiendommer: 0301 Oslo Gnr./Bnr. 42/127 og 42/166.



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
Skattekostnad ordinært resultat	0	0	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	3 597 051	10 213 871	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	240 000	240 000	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 837 051	-10 453 871	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-5 962 170	-6 133 040	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 962 170	6 133 040	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:			
	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	840 000	1 080 000	240 000
Sum	840 000	1 080 000	240 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-38 696 060	-42 533 111	-3 837 051
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	37 856 060	41 453 111	3 597 051
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Oslo Science Park II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Science Park II AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: CB7ZE-ZZC2T-BYIZO-8YE0D-8XUM7-FBUT2



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Oslo Science Park II AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 rettvisende 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, 7. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CB7ZE-ZZC2T-BYIZO-8YE0D-8XUM7-FBUTJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 84.213.xxx.xxx

2023-03-07 12:34:35 UTC



Penneo Dokument nøkkel: CB7ZE-Z2C2T-BYIZO-8YE0D-8XUM7-FBUT2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?



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

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

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



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Oslo Science Park II AS

Org.nr.: 916 260 172



Oslo Science Park II AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Administrasjonskostnader	1, 2	561 561	559 538
Sum driftskostnader		561 561	559 538
Driftsresultat		-561 561	-559 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 100 771	27 877 456
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 463 290	471 524
Annen renteinntekt		109 684	178 954
Sum finansinntekter		30 673 745	28 527 934
Annen rentekostnad		26 275 133	17 514 525
Annen finanskostnad		240 000	240 000
Sum finanskostnader		26 515 133	17 754 525
Resultat av finansposter		4 158 612	10 773 409
Resultat før skattekostnad		3 597 051	10 213 871
Skattekostnad på resultat	9	0	0
Resultat		3 597 051	10 213 871
Årsresultat		3 597 051	10 213 871
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		0	10 213 871
Overført til udekket tap		3 597 051	0
Sum overføringer	4	3 597 051	10 213 871



Oslo Science Park II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	706 040 008	706 040 008
Lån til selskap i samme konsern	3	91 616 076	37 488 723
Sum finansielle anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Sum anleggsmidler		797 656 084	743 528 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	27 100 771	27 877 456
Andre kortsiktige fordringer		2 984	2 048
Sum fordringer		27 103 755	27 879 504
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		922 629	74 567 899
Sum bankinnskudd o.l.		922 629	74 567 899
Sum omløpsmidler		28 026 384	102 447 403
Sum eiendeler		825 682 468	845 976 134



Oslo Science Park II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	131 585 394	156 585 394
Sum innskutt egenkapital		132 585 394	157 585 394
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-37 841 451	-41 438 501
Sum opptjent egenkapital		-37 841 451	-41 438 501
Sum egenkapital	4	94 743 943	116 146 893
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	729 160 000	728 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		729 160 000	728 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	11 250
Annen kortsiktig gjeld		1 778 524	897 991
Sum kortsiktig gjeld		1 778 524	909 241
Sum gjeld		730 938 524	729 829 241
Sum egenkapital og gjeld		825 682 468	845 976 134

Oslo, 15.02.2023
Styret i Oslo Science Park II AS

Carl Arnold Johansen
styreleder

Sigurd Haraldssøn Astrup
styremedlem

Jørn Omland
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem



Oslo Science Park II AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 1 Aantall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Administrasjonskostnader

	2022	2021
Forretningsførsel	301 961	295 281
Revisjon	21 950	20 329
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34 384	51 171
Andre fremmedtjenester (honorar Nordic Trustee, verdivurdering, mm.)	187 806	185 241
Andre kostnader	15 461	7 516
Sum	561 561	559 538

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	91 616 076	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 100 771	27 877 456
Sum	118 716 847	27 877 456
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	37 488 723
Sum	0	37 488 723

Fordring på 27,1 MNOK er konsernbidrag fra datterselskapet.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 000 000	156 585 394	-41 438 501	116 146 893
Pr 01.01.2022	1 000 000	156 585 394	-41 438 501	116 146 893
Årets resultat			3 597 051	3 597 051
Tilbakebetalt overkurs		-25 000 000	0	-25 000 000
Pr 31.12.2022	1 000 000	131 585 394	-37 841 451	94 743 943

**Oslo Science Park II AS**

Noter

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelse- skost	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 31.12.2022
Oslo Kontoreiendom I AS	Oslo	100,0 %	706 040 008	706 040 008	546 279 723	-41 249
Sum			706 040 008	706 040 008	546 279 723	-41 249

Note 6 Aksjonærer**Aksjekapitalen i Oslo Science Park II AS pr. 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KM Real Estate AS	352 500	35,25	35,25
Moro AS	150 000	15,00	15,00
Det Norske Eiendomscompagnie AS	130 000	13,00	13,00
Oslotech AS	80 000	8,00	8,00
Mattisberget AS	40 000	4,00	4,00
Transportøkonomisk Institutt Stiftelsen Norsk Senter For Samferdselsforskning	40 000	4,00	4,00
Alcides Eiendom AS	32 500	3,25	3,25
Eiendomsselskapet Norge AS	20 000	2,00	2,00
Torp + Torp AS	20 000	2,00	2,00
GSH Invest AS	12 500	1,25	1,25
Rondeslottet Invest AS	12 500	1,25	1,25
Tunna Invest AS	12 500	1,25	1,25
Fresje AS	10 000	1,00	1,00
Hio Xii AS	10 000	1,00	1,00
Torsen Tankers & Towers AS	10 000	1,00	1,00
Sum >1% eierandel	932 500	93,25	93,25
Sum øvrige	67 500	6,75	6,75
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,00	100,00



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 7 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Obligasjonslån Storebrand Livsforsikring AS	730 000 000	730 000 000
Etableringsgebyr obligasjonslån	-840 000	-1 080 000
Sum	729 160 000	728 920 000

Den 30.06.2016 trakk selskapet opp et obligasjonslån på NOK 600 000 000. Den 31.03.2020 trakk selskapet opp ytterligere NOK 130 000 000. Lånet er avdragsfritt med 5 års løpetid fra 31.03.2020.

Selskapet forplikter seg til obligasjonslånets løpetid til enhver tid å opprettholde en Loan-to-value lik eller lavere enn 75%. Selskapet kan kun utbetale utbytte dersom Loan-to-value er under 70%.

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån Storebrand Livsforsikring AS	730 000 000	730 000 000
Sum	730 000 000	730 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer*	0	0
Bank og kontanter	922 629	1 496 249
Aksjer i datterselskap	706 040 008	706 040 008
Lån til selskap i samme konsern	91 516 076	37 488 723
Andre fordringer på selskap i samme konsern	27 100 771	27 877 456
Sum	825 579 484	772 902 436

*Pant i faste eiendommer: 0301 Oslo Gnr./Bnr. 42/127 og 42/166.



Oslo Science Park II AS

Noter

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 597 051	10 213 871
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	240 000	240 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 837 051	-10 453 871
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 962 170	-6 133 040
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 962 170	6 133 040
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	840 000	1 080 000	240 000
Sum	840 000	1 080 000	240 000

Akkumulert fremførbart underskudd	-38 696 060	-42 533 111	-3 837 051
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	37 856 060	41 453 111	3 597 051
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.