



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 045 209  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO CITYAPARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Christies gate 14  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kan Cao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 707	4 393 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 707</b>	<b>4 393 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 084 271	777 519
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 596	21 311
Annen driftskostnad		1 320 401	1 434 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 422 268</b>	<b>2 233 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439</b>	<b>2 159 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		2 233 374	2 112 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 233 374</b>	<b>2 112 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 233 312</b>	<b>-2 112 516</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 232 872</b>	<b>47 258</b>
Skattekostnad		-489 240	10 433
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			153 991
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 743 632	-117 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 613 999	37 675 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 449	23 046
Sum varige driftsmidler		9 619 448	37 698 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	3 100 000	3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 100 000	3 100 000
Sum anleggsmidler		12 719 448	40 798 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 058 144	73 170
Konsernfordringer		21 138 147	950 000
Sum fordringer		23 196 291	1 023 170
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 352	498 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 352	498 215
Sum omløpsmidler		23 888 643	1 521 385
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 608 091</b>	<b>42 320 023</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		58 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 322 307	3 029 898
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 380 307</b>	<b>3 129 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 380 307</b>	<b>3 129 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		225 648	714 888
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>225 648</b>	<b>714 888</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	29 682 500	31 597 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 682 500</b>	<b>31 597 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 919	22 450
Skyldige offentlige avgifter		59 849	49 150
Kortsiktig konserngjeld		3 797 424	6 369 045
Annen kortsiktig gjeld		445 444	437 093
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 319 636</b>	<b>6 877 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 227 784</b>	<b>39 190 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 608 091</b>	<b>42 320 023</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 680766

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 045 209  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO CITYAPARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Christies gate 14  
5015 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kan Cao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 993 045 209  
OSLO CITYAPARTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 707	4 393 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 707</b>	<b>4 393 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 084 271	777 519
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 596	21 311
Annen driftskostnad		1 320 401	1 434 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 422 268</b>	<b>2 233 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439</b>	<b>2 159 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		2 233 374	2 112 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 233 374</b>	<b>2 112 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 233 312</b>	<b>-2 112 516</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 232 872</b>	<b>47 258</b>
Skattekostnad		-489 240	10 433
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			153 991
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 743 632	-117 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 743 632</b>	<b>36 825</b>



Organisasjonsnr: 993 045 209  
OSLO CITYAPARTMENTS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 613 999	37 675 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 449	23 046
Sum varige driftsmidler		9 619 448	37 698 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	3 100 000	3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 100 000	3 100 000
Sum anleggsmidler		12 719 448	40 798 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 058 144	73 170
Konsernfordringer		21 138 147	950 000
Sum fordringer		23 196 291	1 023 170
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 352	498 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 352	498 215
Sum omløpsmidler		23 888 643	1 521 385
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 608 091</b>	<b>42 320 023</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	58 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	2 322 307	3 029 898
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 380 307</b>	<b>3 129 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 380 307</b>	<b>3 129 898</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	225 648	714 888
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>225 648</b>	<b>714 888</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 682 500	31 597 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 682 500</b>	<b>31 597 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	16 919	22 450
Skyldige offentlige avgifter	59 849	49 150
Kortsiktig konserngjeld	3 797 424	6 369 045
Annen kortsiktig gjeld	445 444	437 093
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 319 636</b>	<b>6 877 738</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 227 784</b>	<b>39 190 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 608 091</b>	<b>42 320 023</b>



Organisasjonsnr: 993 045 209  
OSLO CITYAPARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Inntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Klassifisering og vurdering av anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Klassifisering og vurdering av omløpsmidler 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 transaksjonstidspunktet. 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav. Fisjon Selskapet har vært part i fisjon i 2024 hvor deler av eiendommene ble utfisjonert fra selskapet til OCA II AS. I forbindelse med fisjonen har selskapet satt ned aksjekapitalen. Fisjonen er blitt gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

## Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

1.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	922239.00	654346.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	127412.00	99554.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28082.00	12715.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6538.00	10905.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1084271.00	777520.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

**Note**

4

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**



## Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Selskapet eier 12 aksjer, tilsvarende 16 % av aksjene i Pilestredet Garasjelag AS, org nr 988 997 595, i Oslo. Bokført verdi er kr 3 100 000. Eierandelen er tilknyttet Oslo Cityapartments AS sin eiendomsbesittelse.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

5

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant



**Mer om gjeld**

Selskapets eiendom er pantsatt til fordel for gjeld til kredittinstitusjoner

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i Oslo Cityapartments AS

## Uavhengig revisors beretning for 2024

### Konklusjon

Vi har revidert Oslo Cityapartments AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 743 632. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



**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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 28.02.2025  
Collegium Revisjon AS

Åsmund Isaksen  
statsautorisert revisor