



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ulla Fritsch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar og andre inntekter		15 377 000	16 073 000
Sum inntekter		15 377 000	16 073 000
Kostnader			
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	28 165 000	29 868 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,7	101 255 000	0
Andre administrasjonskostnader		14 094 000	12 046 000
Driftskostnader eiendommer		261 000	278 000
Tap ved salg av varige driftsmidler	1	15 811 000	8 959 000
Sum kostnader		159 586 000	51 151 000
Driftsresultat		-144 209 000	-35 078 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra aksjeinvesteringer		-964 000	10 255 000
Finansinntekter	5	70 520 000	24 555 000
Sum finansinntekter		69 556 000	34 810 000
Finanskostnader	5	110 986 000	44 970 000
Sum finanskostnader		110 986 000	44 970 000
Netto finans		-41 430 000	-10 160 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-185 639 000	-45 238 000
Skatter	6	-14 866 000	-8 283 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-170 773 000	-36 955 000
Årsresultat		-170 773 000	-36 955 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		-170 773 000	-36 955 000
Sum overføringer og disponeringer		-170 773 000	-36 955 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	26 612 000	11 746 000
Sum immaterielle eiendeler		26 612 000	11 746 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 412 210 000	1 464 161 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	6 449 000	7 413 000
Andre aksjer	7	1 688 000	1 688 000
Fordringer konsernselskaper		1 410 949 000	686 671 000
Andre langsiktige fordringer		18 336 000	13 668 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 849 632 000	2 173 601 000
Sum anleggsmidler		2 876 244 000	2 185 347 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8		32 868 000
Sum fordringer			32 868 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	1 772 000	4 286 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 000	4 286 000
Sum omløpsmidler		1 772 000	37 154 000
SUM EIENDELER		2 878 016 000	2 222 501 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
Sum innskutt egenkapital		13 500 000	13 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		621 170 000	791 943 000
Sum opptjent egenkapital		621 170 000	791 943 000
Sum egenkapital		634 670 000	805 443 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		955 248 000	940 680 000
Pantegjeld	11	1 135 000 000	
Annen langsiktig gjeld	12	13 527 000	13 961 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 103 775 000	954 641 000
Sum langsiktig gjeld		2 103 775 000	954 641 000
Kortsiktig gjeld			
Pantegjeld	11		365 000 000
Leverandørgjeld		352 000	189 000
Skyldige offentlige avgifter		4 378 000	4 442 000
Annen kortsiktig gjeld	13	134 841 000	92 785 000
Sum kortsiktig gjeld		139 571 000	462 416 000
Sum gjeld		2 243 346 000	1 417 057 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 016 000	2 222 500 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter eiendommer		771 000	
Prosjektinntekt	2	758 540 000	674 446 000
Forvaltningshonorar og andre inntekter			40 000
Sum inntekter		759 311 000	674 486 000
Kostnader			
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	28 164 000	29 868 000
Andre administrasjonskostnader		17 388 000	15 519 000
Driftskostnader eiendommer		5 606 000	2 330 000
Prosjektkostnader	2	674 133 000	731 609 000
Sum kostnader		725 291 000	779 326 000
Driftsresultat		34 020 000	-104 840 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra aksjeinvesteringer		-965 000	-1 145 000
Finansinntekter	5	3 848 000	3 121 000
Sum finansinntekter		2 883 000	1 976 000
Finanskostnader	5	15 509 000	11 590 000
Sum finanskostnader		15 509 000	11 590 000
Netto finans		-12 626 000	-9 614 000
Ordinært resultat før skattekostnad		21 394 000	-114 454 000
Skatter	6	8 406 000	-16 946 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 988 000	-97 508 000
Årsresultat		12 988 000	-97 508 000
Minoritetsinteresser		3 554 000	-15 285 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 434 000	-82 223 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført annen egenkapital		9 434 000	-82 223 000
Sum overføringer og disponeringer		9 434 000	-82 223 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	12 367 000	3 377 000
Sum immaterielle eiendeler		12 367 000	3 377 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i tilknyttede selskaper	7	10 533 000	11 498 000
Andre aksjer	7	1 688 000	1 688 000
Andre langsiktige fordringer		53 336 000	13 667 000
Sum finansielle anleggsmidler		65 557 000	26 853 000
Sum anleggsmidler		77 924 000	30 230 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	314 086 000	1 442 054 000
Prosjekter for salg	4	2 266 443 000	1 697 841 000
Sum fordringer		2 580 529 000	3 139 895 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	67 689 000	53 053 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 689 000	53 053 000
Sum omløpsmidler		2 648 218 000	3 192 948 000
SUM EIENDELER		2 726 142 000	3 223 178 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		13 500 000	13 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		952 548 000	943 114 000
Minoritetsinteresser		98 239 000	94 685 000
Sum opptjent egenkapital		1 050 787 000	1 037 799 000
Sum egenkapital	10	1 064 287 000	1 051 299 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	11	1 135 000 000	0
Annen langsiktig gjeld	12	111 537 000	149 445 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 246 537 000	149 445 000
Sum langsiktig gjeld		1 246 537 000	149 445 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 343 000	27 767 000
Betalbar skatt		17 394 000	
Skyldige offentlige avgifter		-3 421 000	3 392 000
Annen kortsiktig gjeld	13	189 002 000	276 275 000
Pantegjeld	11	140 000 000	1 715 000 000
Sum kortsiktig gjeld		415 318 000	2 022 434 000
Sum gjeld		1 661 855 000	2 171 879 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 726 142 000	3 223 178 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 558264

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ulla Fritsch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar og andre inntekter		15 377 000	16 073 000
Sum inntekter		15 377 000	16 073 000
Kostnader			
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	28 165 000	29 868 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,7	101 255 000	0
Andre administrasjonskostnader		14 094 000	12 046 000
Driftskostnader eiendommer		261 000	278 000
Tap ved salg av varige driftsmidler	1	15 811 000	8 959 000
Sum kostnader		159 586 000	51 151 000
Driftsresultat		-144 209 000	-35 078 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra aksjeinvesteringer		-964 000	10 255 000
Finansinntekter	5	70 520 000	24 555 000
Sum finansinntekter		69 556 000	34 810 000
Finanskostnader	5	110 986 000	44 970 000
Sum finanskostnader		110 986 000	44 970 000
Netto finans		-41 430 000	-10 160 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skatter	6	-14 866 000	-8 283 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-170 773 000	-36 955 000
Årsresultat		-170 773 000	-36 955 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		-170 773 000	-36 955 000
Sum overføringer og disponeringer		-170 773 000	-36 955 000



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	26 612 000	11 746 000
Sum immaterielle eiendeler		26 612 000	11 746 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1 412 210 000	1 464 161 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	6 449 000	7 413 000
Andre aksjer	7	1 688 000	1 688 000
Fordringer konsernselskaper		1 410 949 000	686 671 000
Andre langsiktige fordringer		18 336 000	13 668 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 849 632 000	2 173 601 000
Sum anleggsmidler		2 876 244 000	2 185 347 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	8		32 868 000
Sum fordringer			32 868 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	9	1 772 000	4 286 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 000	4 286 000
Sum omløpsmidler		1 772 000	37 154 000

SUM EIENDELER		2 878 016 000	2 222 501 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
Sum innskutt egenkapital		13 500 000	13 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		621 170 000	791 943 000
Sum opptjent egenkapital		621 170 000	791 943 000



Sum egenkapital		634 670 000	805 443 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		955 248 000	940 680 000
Pantegjeld	11	1 135 000 000	
Annen langsiktig gjeld	12	13 527 000	13 961 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 103 775 000	954 641 000
Sum langsiktig gjeld		2 103 775 000	954 641 000
Kortsiktig gjeld			
Pantegjeld	11		365 000 000
Leverandørgjeld		352 000	189 000
Skyldige offentlige avgifter		4 378 000	4 442 000
Annen kortsiktig gjeld	13	134 841 000	92 785 000
Sum kortsiktig gjeld		139 571 000	462 416 000
Sum gjeld		2 243 346 000	1 417 057 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 016 000	2 222 500 000



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter eiendommer		771 000	
Prosjektinntekt	2	758 540 000	674 446 000
Forvaltningshonorar og andre inntekter			40 000
Sum inntekter		759 311 000	674 486 000
Kostnader			
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	28 164 000	29 868 000
Andre administrasjonskostnader		17 388 000	15 519 000
Driftskostnader eiendommer		5 606 000	2 330 000
Prosjektkostnader	2	674 133 000	731 609 000
Sum kostnader		725 291 000	779 326 000
Driftsresultat		34 020 000	-104 840 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra aksjeinvesteringer			
		-965 000	-1 145 000
Finansinntekter	5	3 848 000	3 121 000
Sum finansinntekter		2 883 000	1 976 000
Finanskostnader	5	15 509 000	11 590 000
Sum finanskostnader		15 509 000	11 590 000
Netto finans		-12 626 000	-9 614 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skatter	6	8 406 000	-16 946 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 988 000	-97 508 000
Årsresultat		12 988 000	-97 508 000
Minoritetsinteresser		3 554 000	-15 285 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 434 000	-82 223 000
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		9 434 000	-82 223 000
Sum overføringer og disponeringer		9 434 000	-82 223 000



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	12 367 000	3 377 000
Sum immaterielle eiendeler		12 367 000	3 377 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i tilknyttede selskaper	7	10 533 000	11 498 000
Andre aksjer	7	1 688 000	1 688 000
Andre langsiktige fordringer		53 336 000	13 667 000
Sum finansielle anleggsmidler		65 557 000	26 853 000
Sum anleggsmidler		77 924 000	30 230 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	314 086 000	1 442 054 000
Prosjekter for salg	4	2 266 443 000	1 697 841 000
Sum fordringer		2 580 529 000	3 139 895 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	67 689 000	53 053 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 689 000	53 053 000
Sum omløpsmidler		2 648 218 000	3 192 948 000
SUM EIENDELER		2 726 142 000	3 223 178 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
Sum innskutt egenkapital		13 500 000	13 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		952 548 000	943 114 000
Minoritetsinteresser		98 239 000	94 685 000
Sum opptjent egenkapital		1 050 787 000	1 037 799 000



Sum egenkapital	10	1 064 287 000	1 051 299 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	11	1 135 000 000	0
Annen langsiktig gjeld	12	111 537 000	149 445 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 246 537 000	149 445 000
Sum langsiktig gjeld		1 246 537 000	149 445 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 343 000	27 767 000
Betalbar skatt		17 394 000	
Skyldige offentlige avgifter		-3 421 000	3 392 000
Annen kortsiktig gjeld	13	189 002 000	276 275 000
Pantegjeld	11	140 000 000	1 715 000 000
Sum kortsiktig gjeld		415 318 000	2 022 434 000
Sum gjeld		1 661 855 000	2 171 879 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 726 142 000	3 223 178 000



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Generelt Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med gjeldende lover og bestemmelser i god Norsk regnskapsskikk. 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 andelene sammenholdes med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer-/mindreverdier 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. Se forøvrig bemerkning i note 7. 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. Kontinuitetsgjennomskjøring praktiseres som prinsipp hvor det anses som naturlig i forhold til virksomhetens transaksjoner. 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 opptjente 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, tillagt renter av pensjonsforpliktelsene og fratrukket avkastning på



pensjonsmidlene. Estimataavvik 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 klassifiserte 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.

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
10.17

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23347000.00	25257000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3971000.00	3542000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	846000.00	1069000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28165000.00	29868000.00



Mer om årsverk og lønn

Selskapet har sysselsatt 10,17 årsverk gjennom året, mot 10,60 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.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	413000.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	413000.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	413000.00	

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

<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Immaterielle eiendeler</u>
	20-30%

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

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Bjørsvika Utvikling AS	5344000.00	-964000.00		4379000.00
Bispekaia Energisentral AS	6154000.00			6154000.00

Konsernregnskap



Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<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>
----------------------	--	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Til generalforsamlingen i Oslo S Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo S Utvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning OSU

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-03-11 21:22

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.



Oslo S Utvikling AS

Organisasjonsnummer 983 138 683

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Oslo S Utvikling AS («OSU») er et eiendomsutviklingsselskap som forestår utviklingen av deler av Bjørvika i Oslo. OSU vil stå for rundt 346.000 m² over bakken, hvorav ca. 295.000 m² er ferdig bygget.

Virksomheten drives fra selskapets kontor i Oslo.

2. Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets inntekter er i 2023 759,3 mill mot 674,5 mill i 2022.

Driftsresultatet er i 2023 på 34,0 mill mens det var negativt med 104,8 mill forrige år.

Økningen av driftsresultatet er på kr 138,8 mill.

Netto finanskostnader utgjør 12,6 mill og er økt med 3,0 mill fra forrige år.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr 494,3 mill mot -800,6 mill forrige år.

Endringen skyldes i hovedsak innbetalinger fra salg av boliger i Clemenskvarartalet.

Byggeaktiviteten har også i 2023 vært betydelig. Konsernet har investert totalt 1.227 mill gjennom 2023 mot 994 mill i 2022. Det er signert salgskontrakter for 724,3 mill i Mariakvarartalet pr. 31.12.23.

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 negativt med 170,8 mill mot -37 mill i 2022. Nedgangen i resultat på 133,8 mill. Netto finanskostnader har økt med 31,3 mill, samt at det er foretatt nedskrivninger på 101,2 mill på aksjeinvesteringer i datterselskaper.

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. Entreprisekostnadene er i stor grad påvirket av høy prisvekst på mange innsatsvarer de siste årene, men selskapet har erfart at prisveksten har normalisert seg siste halvdel av 2023.

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.

Gjennomføringen av konsernets prosjekter innebærer risiko for uønskede hendelser knyttet til



sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, og ansvaret selskapet har som byggherre. I 2023 hadde konsernet i sine prosjekter 5 (6) skader 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 eventuelle ansvarsbetingende handlinger eller unnlater for personer i egenskap av daglig leder, styrets medlemmer, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Konsernets pantegjeld er redusert med 440 mill gjennom året og utgjør 1.275 mill ved årsskiftet. Det all vesentlige av pantegjelden har forfall i 2025.

Sum forvaltningskapital er på 2.726 mill ved årets utgang, en reduksjon på 497 mill fra foregående år.

Konsernets bokførte egenkapital er på 1.064,3 mill pr 31.12.23 mot 1.051,3 mill foregående år.

Morselskapets egenkapital er på 634,7 mill ved årsskiftet. Konsernets eiendommer og prosjekter verdivurderes halvårlig av to uavhengige verdivurderere. Verdivurderingen indikerer en 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.

3. Fortsatt drift

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

4. Arbeidsmiljø

Morselskapet har ved årsskiftet 10 ansatte. Styret består ved utgangen av året av fire representanter, hvorav en kvinne. Fire av morselskapets 10 ansatte er kvinner. Det skal ikke forefinnes diskriminering mht til kjønn eller annet. Blant morselskapets ansatte har det ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Morselskapet har i 2023 hatt et sykefravær på 0,8%, 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, og i tillegg benyttes miljøsertifiseringssystemet BREEAM-NOR i utvikling av selskapets tomteportefølje. Alle prosjekter sertifiseres minimum på nivå BREEAM-NOR Very Good. Det har ikke oppstått uønskede miljøhendelser i 2023.

Redegjørelsen om åpenhetsloven publiseres på nettsiden <https://osu.no/om-oss>.



6. Konsernets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 et riktig uttrykk for konsernets stilling og resultatet av virksomheten.

Konsernet viser et årsresultat på 9,4 mill etter minoriteter mot -82,2 mill forrige år. Morselskapets årsresultat er -170,8 mill mot et resultat på -37,0 mill forrige år.

Utviklingen i Bjørvika foregår i etapper, og det forventes fremdeles at konsernets og morselskapets resultater vil variere betydelig fra år til år. 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 og nye lånerammer. Nye prosjekter vil også primært bli søkt lånefinansiert.

7. Fremtidig utvikling

Ved årsskiftet 2023/2024 pågår det byggeaktivitet på prosjektene Vannkunsten Syd og Mariakvartalet. I tillegg pågår det innretningsarbeider for næring i Clemenskvarialet.

Vannkunsten Syd har hatt godt salg, er besluttet gjennomført og vil være ferdig mot slutten av 2025. I Mariakvartalet pågår kjellerarbeider, og dette prosjektet vil kunne være ferdig i første halvår 2027, forutsatt fortsatt godt salg og byggestart før sommeren.

Konsernet har eierandeler i ytterligere tre prosjekter; B9, D5 og C6. For prosjektet C6 ble det i 2023 inngått avtaler som sikrer overtagelse av prosjektet etter at eiendommen er ferdig regulert med et tilfredsstillende volum.

Oppnådde salgsgrader og varelager ila. 2023 indikerer at markedsrisikoen fremover er lavere enn i markedet for øvrig. Økte byggekostnader og finansiering av nye prosjekter er fremdeles en risiko. Ytterligere boligutvikling vil skje over et lengre tidsrom, og styret vurderer at utviklingen innebærer både utfordringer og muligheter. I det kommende år vil hovedfokus være utvikling, bygging og salg av bolig- og næringsprosjektene i Bispevika.

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 verdiskapning.

8. Styrets forslag disponering av resultatet.

Styret foreslår at årsresultatet på -170,8 mill belastes annen egenkapital.



Oslo, 07.03.2024

Per Tore Mortensen
Styrets leder

Sonja Horn

Nikolai Jansen

Anders Landro Olstad

Lars Holm
Daglig leder

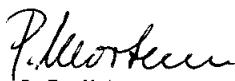


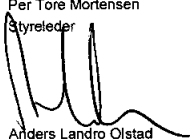
OSLO S UTVIKLING AS		Resultatregnskap		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
2023	2022	(kr 1.000)	Noter	2023	2022
DRIFTSINNETEKTER					
		Leieinntekter eiendommer		771	
		Prosjektinntekter	2	758 541	674 446
15 377	16 073	Forvaltningshonorar og andre inntekter			40
15 377	16 073	Sum driftsinntekter		759 311	674 486
DRIFTSKOSTNADER					
(28 165)	(29 868)	Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	(28 165)	(29 868)
(14 094)	(12 046)	Andre administrasjonskostnader		(17 388)	(15 519)
(262)	(279)	Driftskostnader eiendommer		(5 605)	(2 331)
		Prosjektkostnader	2	(674 133)	(731 609)
(15 811)	(8 959)	Tap ved salg av varige driftsmidler	1		
(101 255)		Nedskrivninger	4,7	(0)	
(159 586)	(51 151)	Sum driftskostnader		(725 291)	(779 327)
(144 209)	(35 078)	Driftsresultat		34 020	(104 840)
FINANSPOSTER					
(964)	10 255	Resultat fra aksjeinvesteringer		(964)	(1 145)
70 520	24 555	Finansinntekter	5	3 848	3 121
(110 985)	(44 970)	Finanskostnader	5	(15 509)	(11 590)
(41 430)	(10 160)	Netto finansposter		(12 626)	(9 614)
(185 639)	(45 238)	Resultat før skatt		21 393	(114 454)
14 866	8 283	Skatter	6	(8 405)	16 946
(170 773)	(36 955)	Årets resultat		12 988	(97 508)
		Minoritetsandel		(3 554)	15 284
(170 773)	(36 955)	Årets resultat etter minoriteter		9 434	(82 223)
DISPONERINGER					
170 773	36 955	Overført annen egenkapital		(9 434)	82 223
170 773	36 955	Sum disponeringer		(9 434)	82 223



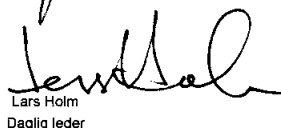
OSLO S UTVIKLING AS		Balanse pr	OSLO S UTVIKLING KONSERN		
2023	2022	(kr 1.000)	2023	2022	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
26 612	11 746	Utsatt skattefordel	6	12 367	3 377
Finansielle anleggsmidler					
1 412 210	1 464 161	Aksjer i datterselskaper	7		
1 410 949	686 671	Fordringer konsernselskaper			
6 449	7 413	Aksjer i tilknyttede selskaper	7	10 533	11 498
1 688	1 688	Andre aksjer	7	1 688	1 688
18 337	13 667	Andre langsiktige fordringer		53 337	13 667
2 876 244	2 185 347	Sum anleggsmidler	77 924	30 230	
Omløpsmidler					
	32 868	Andre kortsiktige fordringer	8	314 086	1 442 054
		Prosjekter for salg	4	2 266 443	1 697 841
1 772	4 286	Bankinnskudd	9	67 690	53 053
1 772	37 154	Sum omløpsmidler	2 648 218	3 192 949	
2 878 017	2 222 501	Sum eiendeler	2 726 142	3 223 178	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
13 500	13 500	Aksjekapital (9.000 aksjer a kr 1.500)	13 500	13 500	
621 170	791 943	Annen egenkapital	952 548	943 114	
		Minoritetsinteresser	98 239	94 685	
634 670	805 443	Sum egenkapital	1 064 287	1 051 299	
Langsiktig gjeld					
955 248	940 680	Gjeld til konsernselskaper			
1 135 000		Pantegjeld	11	1 135 000	
		Gjeldsbrevslån			
13 527	13 961	Annen langsiktig gjeld	12	111 537	149 445
2 103 775	954 641	Sum langsiktig gjeld	1 246 537	149 445	
Kortsiktig gjeld					
352	189	Leverandørgjeld		72 343	27 767
	365 000	Pantegjeld	11	140 000	1 715 000
		Betalbar skatt		17 394	
4 378	4 442	Skyldige offentlige avgifter		(3 421)	3 392
134 841	92 785	Annen kortsiktig gjeld	13	189 002	276 275
139 571	462 416	Sum kortsiktig gjeld	415 318	2 022 434	
2 878 017	2 222 501	Sum egenkapital og gjeld	2 726 142	3 223 178	

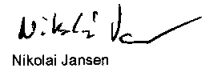
Oslo, 7. mars 2024


Per Tore Mortensen
Styreleder


Anders Landro Olstad


Sonja Holm


Lars Holm
Daglig leder


Nikolai Jansen



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2 023	2022
Resultat før skattekostnad	(185 639)	(45 238)	21 393	(114 454)
- Betalbar skatt	-	-	-	(34 815)
- Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	15 811	8 959	-	-
+/- Netto tap/gevinst ved salg av prosjekter	-	-	(84 408)	57 162
- Resultat tilknyttet selskap	964	1 145	964	1 145
Nedskrivning og reversering av varige driftsmidler	101 255	-	0	-
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og prosjekter	-	-	742 730	665 515
- Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler og prosjekter	-	-	(1 226 924)	(993 922)
+/- Endring i kortsiktige fordringer	17 057	122 946	1 127 969	(508 769)
+/- Endring i leverandørgjeld	163	(175)	44 576	5 250
+/- Endring i offentlige avgifter	(63)	424	(6 813)	3 598
+/- Endringer i andre tidsavgrensningsposter	(7 683)	(12 841)	(125 181)	118 667
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	(58 134)	75 220	494 307	(800 623)
- Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	-	(2 058)	-	(6 143)
+/- Reduksjon/økning i andre fordringer/mellomværende konsern	(714 380)	113 092	(39 670)	(13 667)
NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA INVESTERINGSAKTIVITETER (B)	(714 380)	111 034	(39 670)	(19 810)
+ Innbetalinger ved opptak av ekstern langsiktig gjeld (*)	1 055 000	205 000	1 834 500	1 455 000
- Utbetalinger ved tilbakebetaling av ekstern langsiktig gjeld	(285 000)	(140 000)	(2 274 500)	(383 849)
+/- Effekt på fusjon i datterselskap	-	-	-	-
- Utbytte	-	(250 000)	-	(250 000)
+ Endring av minoritet ved oppkjøp, utbetaling og stiftelse	-	-	-	-
NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER (C)	770 000	(185 000)	(440 000)	821 151
NETTO ENDRINGER LIKVIDER GJENNOM ÅRET (A+B+C)	(2 514)	1 254	14 637	718
Kontanter 1.1.	4 286	3 032	53 053	52 335
Kontanter 31.12.	1 772	4 286	67 690	53 053



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 andelene 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 tilkjøps-/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. Se forøvrig bemerkning i note 7.

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 *åpne 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 faktureringssetterskep. 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.

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 opptjente 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, tillagt renter av pensjonsforpliktelsene og fratrukket avkastning på pensjonsmidlene. Estimatavikk 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.



Note 1 Gevinst/tap 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 4.

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Andre prosjektinntekter				12 624
Prosjektinntekter boligsalg			758 541	661 822
Prosjektinntekter eiendomssalg				
Sum			758 541	674 446

(kr 1.000)	2023	2022	2023	2022
	Andre prosjektkostnader			(15 811)
Prosjektkostnader boligsalg			(658 322)	(710 025)
Prosjektkostnader eiendomssalg				
Sum			(674 133)	(731 609)

Note 3 Ytelser til revisor og ledende personer

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Revisorhonorar	713	573	1 320	1 412
Attestasjonstjenester og rådgivning fra revisor	0	53	0	53
Honorar styrets leder	0	0		
<i>Daglig leder:</i>				
Lønn	2 826	2 598		
Andre godtgjørelser	171	170		
Pensjon	(190)	1 466		
<i>Lønn, pensjon, annet avtrådt daglig leder</i>				
Sum	3 519	4 860	1 320	1 465

Revisjonstjenestene er inkludert andel mva

Lønn og arbeidsgiveravgift

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS	
	2023	2022
Lønninger og pensjon	23 347	25 257
Avgifter	3 971	3 542
Annet	846	1 069
Sum	28 165	29 868

Selskapet har sysselsatt 10,17 årsverk gjennom året, mot 10,60 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 verdit utvikling er bestemmende for beløpets størrelse. Selskapets øvrige ansatte har en individuell bonusordning.

Pensjonskostnader

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS	
	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 972	4 490
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	980	658
Estimert avkastning på pensjonsmidlene	(1 054)	(609)
Estimatendringer, amortiseringsavvik, adm kostnader mv	454	750
Netto pensjonskostnad	5 353	5 289
Netto pensjonskostnad inklusive driftspensjon	4 580	6 544



Pensjonsmidler/forpliktelser i sikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelser	(30 723)	(32 656)
Arbeidsgiveravgift	(1 319)	(1 661)
Amortiseringsavvik	(661)	2 422
Pensjonsmidler	21 366	20 876
Netto pensjonsforpliktelse	(11 357)	(11 019)

Pensjonsforpliktelser i usikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelser	(1 902)	(2 579)
Arbeidsgiveravgift	(268)	(364)
Netto pensjonsforpliktelse	(2 170)	(2 943)

Sammensetning av pensjonsmidlene

Aksjer	3,1 %	11,3 %
Omløpsobligasjoner	5,3 %	14,8 %
HTF-obligasjoner	45,9 %	32,2 %
Pengemarked	16,0 %	8,3 %
Eiendom	13,4 %	10,6 %
Lån	14,5 %	21,8 %
Annet	1,7 %	0,8 %

Tall for 2023 er pr veiledning den 30.09.23

De økonomiske forutsetninger lagt til grunn i 2023 er ; diskonteringsrente 3.1%, forventet avkastning på pensjonsmidlene 4,8%, lønnsregulering 3,5%, pensjonsregulering 3,25 %, G-regulering 3,25%, turnover varierende med alder, 10 ansatte og 0 mottar pensjon. Når uamortisert estimatavvik overstiger 10% av det høyeste av forpliktelser inklusiv arbeidsgiveravgift og pensjonsmidler, amortiseres det overskytende over gjennomsnittlige gjenværende opptjeningsstid.

Selskapets tjenestepensjonsordning er etter lovens krav.

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling AS

(kr 1.000)	Inventar
Anskaffelseskost 1.1.	413
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	413
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(413)
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(413)
Bokført verdi 31.12	0

Avskrivningssats 20-30%

Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	413	413
Anskaffelseskost 31.12	413	413
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(413)	(413)
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(413)	(413)
Bokført verdi 31.12	0	0

Avskrivningssats 20-30%

Prosjekter for salg - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	2023	2022
Anskaffelseskost 1.1.	1 697 841	1 426 569
Overføringer		
Tilgang	1 226 924	993 922
Nedskrivning		
Avgang	(658 322)	(722 650)
Bokført verdi 31.12	2 266 443	1 697 841

Herav tilvirkningsrenter aktivert : 83 055 46 082



Note 5 Finansposter

Finansinntekter

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Finansinntekter konsernselskaper	69 560	20 861		
Renteinntekter	960	3 694	3 848	3 121
Sum	70 520	24 555	3 848	3 121

Finanskostnader

(kr 1.000)	2023	2022	2023	2022
Finanskostnader konsernselskaper	(51 124)	(30 185)		
Rentekostnader	(59 861)	(14 786)	(15 509)	(11 590)
Sum	(110 985)	(44 970)	(15 509)	(11 590)

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	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt			(17 394)	
Endring utsatt skatt	14 866	8 283	8 989	16 946
Sum skattekostnad	14 866	8 283	(8 405)	16 946

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

(kr 1.000)	2023	2022	2023	2022
Taps og gevinstkonto	718	898	4 708	5 885
Andre forskjeller	(5 409)	(5 906)	(5 409)	(5 906)
Driftsmidler og prosjekt for salg	(62)	(78)	17 471	21 045
Skattemessig underskudd til fremføring	(21 859)	(6 660)	(29 136)	(24 402)
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt	(26 612)	(11 746)	(12 367)	(3 377)
Skattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Endring utsatt skatt				
Endring utsatt skatt	14 866	8 283	8 989	16 946
Endring utsatt skatt	14 866	8 283	8 989	16 946

Forklaring av skattekostnaden

(kr 1.000)	2023	2022	2023	2022
Resultat før skatt	-185 639	-45 238	21 393	-114 454
22 % skatt	40 841	9 952	(4 707)	25 180
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller og beregningsforskjeller	-25 975	-1 669	-3 699	-8 234
Beregnet skattekostnad	14 866	8 283	(8 405)	16 946
Effektiv skattesats	8 %	18 %	39 %	15 %



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	Oslo	1	100 %	384 436
Eufemias Hage AS	Oslo	1	100 %	299 162
Clemenskvartalet Holding AS	Oslo	7 233 000	72,33 %	172 760
Prosjekt D5 Bjørvika AS	Oslo	1 744 185	100 %	99 404
Vannkunsten Syd Bolig AS	Oslo	1	100 %	93 907
Bispevika B8B Bolig AS	Oslo	1	100 %	74 032
Dronninglunden AS	Oslo	1 215 346	100 %	69 265
Dronning Eufemis gate 16 AS	Oslo	30 000	100 %	55 596
Bispevika B9 Bolig AS	Oslo	1	100 %	54 228
B7 Bolig Vest AS	Oslo	282 751	100 %	37 474
Parkering B2/B6a AS	Oslo	1	100 %	29 095
B7 Bolig Syd AS	Oslo	194 690	100 %	12 032
Barcode 115-125 Holding AS	Oslo	10 000	100 %	10 000
OSU Tomte og prosjektutviklings selskap AS	Oslo	1	100 %	6 507
Vannkunsten Syd FBK AS	Oslo	1	100 %	6 121
Bjørvika Hjemmel B6a AS	Oslo	1	100 %	6 076
Bispevika B8B Barnehage AS	Oslo	1	100 %	1 770
Bjørvika Hjemmel B8B AS	Oslo	1 000	100 %	125
Bjørvika Hjemmel B9 AS	Oslo	1 000	100 %	125
Bjørvika Hjemmel B2 AS	Oslo	1 000	100 %	63
Bjørvika Hjemmel B3 AS	Oslo	1 000	100 %	33
Bispevika B9 FBK AS	Oslo	1	100 %	
Bispevika B8B FBK AS	Oslo	1	100 %	
Sum				1 412 210

Nedskrivninger i morselskapet på kr 101,2 mill er relatert til aksjer i datterselskap og datterselskapenes eiendomsverdier. Datterselskapenes eiendommer vurderes årlig av to eksterne verddivurderere og snittet av disse benyttes. Kr 51,9 mill gjelder aksjer i døtre, og kr 49,3 mill gjelder fordringer.

Aksjer i tilknyttede selskaper- Oslo S Utvikling AS

Firma	Antall aksjer	Andel /stemmer i %	Inngående verdi i balansen (kr 1.000)	Nedskrivning/ Tilgang (kr 1.000)	Utgående verdi i balansen (kr 1.000)
Bjørvika Utvikling AS	510	34 %	5 344	(964)	4 379
Bispevika Energisentral AS (*)	103 480	10,34 %	2 070		2 070
Sum			7 413	(964)	6 449

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	Oslo	34 %	5 344	(964)	4 379
Bispevika Energisentral AS (*)	Oslo	30,78 %	6 154		6 154
Sum			11 498	(964)	10 533

(*) Aksjene er i midertidig eie og er vurdert etter kostprismetoden. Alene mindre resultater forventes i eierperioden.

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

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2023	OSLO S UTVIKLING AS 2022	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2023	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2022
Kundefordringer prosjekter		27 128	312 680	1 426 292
Kundefordringer		5 740	1 172	5 384
Annet				10 378
Sum		32 868	313 852	1 442 054

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 919 i morselskapet og i konsern ved årsskiftet mot tkr 852 forrige år.

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

(kr 1.000)	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Balanse pr 01.01	13 500	791 943	805 443
Årets resultat		(170 773)	(170 773)
Balanse 31.12.	13 500	621 170	634 670

Endring i egenkapitalen - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Minoriteter	Sum egenkapital
Balanse pr 01.01	13 500	943 114	94 685	1 051 299
Årets resultat		9 434	3 554	12 988
Balanse 31.12.	13 500	952 548	98 239	1 064 287

Aksjonæroversikt pr. 31. desember 2023

	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	
	2023	2022	2023	2022
Pantsikret gjeld	1 135 000	365 000	1 275 000	1 715 000
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:				
Aksjer	502 472	455 019		
Faste eiendommer og anlegg under utførelse			2 173 674	1 615 360
Fordringer/annet	564 483	644 488	283 612	1 343 968
Sum	1 066 955	1 099 507	2 457 286	2 959 328

Avdragsplan pantegjeld

(kr 1.000)	2023		2022	
Gjeld som forfaller innen:				
1 år		365 000	140 000	1 715 000
2 år	1 135 000		1 135 000	
Sum	1 135 000	365 000	1 275 000	1 715 000

Garantiansvar og forpliktelser

Selskapet har stillet en selvskyldnerkausjon overfor det tilknyttede selskapet Bjørvika 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 2.275 mill. Morselskapet er lånetaker for kr 2.025 mill. hvor morselskap og flere datterselskaper har stilt sikkerheter. Clemenskvartalet Holding AS er låntaker for et lån på kr 250 mill. med sine eiendeler som sikkerhet sammen med kausjon fra morselskapet på kr 181 mill.

Note 12 **Annen langsiktig gjeld**

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Pensjonsforpliktelser	13 527	13 961	13 527	13 961
Annen langsiktig gjeld			67 965	105 439
Avsatt infrastrukturbidragkostnader			30 045	30 045
Sum	13 527	13 961	111 537	149 445



Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Avsetning personalkostnad	16 979	17 353	16 979	17 353
Avsatt overskuddsdeling tomteutvikling	58 000	58 000	58 000	58 000
Avsetning tap tilknyttet døtre	49 303			
Andre avsetninger	10 558	17 432	114 023	137 519
Sum	134 841	92 785	189 002	276 275

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.

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

(kr 1.000)	2023		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		15 377	15 377
Honorarkostnader	-985		-985
Finansinntekter		69 560	69 560
Finanskostnader		-51 124	-51 124
SUM	-985	33 813	32 828
Utlån		1 410 949	1 410 949
Innlån		955 248	955 248

(kr 1.000)	2022		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		16 073	16 073
Honorarkostnader	-1 430		-1 430
Finansinntekter		20 861	20 861
Finanskostnader		-30 185	-30 185
Utbytte og konsernbidrag fra konsernselskaper		11 400	11 400
Utbytte til eierne	-250 000		-250 000
SUM	-251 430	18 150	-233 280
Utlån		686 671	686 671
Innlån		940 680	940 680

Note 15 Annen prosjektinformasjon

Pågående prosjekter

Clemenskvartalet ble ferdigstilt i 2023 med unntak av noen innredningsarbeider i utleide næringslokaler. Vannkunsten Syd hadde ved utgangen av 2023 startet med byggene over bakken, som skal ferdigstilles i 2025. For Mariakvartalet er fundamentering og kjellerarbeider startet opp. Dette prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026/2027.

Fremtidige prosjekter

OSU har ytterligere tomteområder for utbygging. På disse tomtene pågår det prosjekteringsarbeider. Ferdigstillelse for alle disse tomtene vil kunne skje i perioden 2027-2029.

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 2 500 - 3 000. Kostnadene dekkes av utbyggere med fastsatt beløp per kvm som bygges ut, samt et bidrag på MNOK 300 fra Oslo kommune. Betalingstidspunktene 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 kostnadsestimaterne knyttet til de ulike byggene. All infrastruktur skal overføres Oslo kommune.

Tomt C6

I 2023 har Oslo S Utvikling AS, ved sitt datterselskap OSU Tomte- og Prosjektutviklingselskap AS, inngått kjøpekontrakt med Bane NOR Eiendom AS om kjøp av hele tomten C6 i Bjørvika. Overtagelse vil skje etter at eiendommen er ferdig regulert med et tilfredsstillende volum.