



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Ivar Iversen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 09.03.2023 |

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 16 072 980 | 57 439 790 |
| Sum inntekter | | 16 072 980 | 57 439 790 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 867 658 | 27 538 784 |
| Avskrivning | | | 62 024 |
| Annen driftskostnad | | 21 283 733 | 13 027 511 |
| Sum kostnader | | 51 151 391 | 40 628 319 |
| Driftsresultat | | -35 078 411 | 16 811 471 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på andre investeringer | | 11 400 000 | 88 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 20 083 789 | 17 934 008 |
| Annen renteinntekt | | 777 630 | |
| Annen finansinntekt | | 3 693 511 | 316 155 |
| Sum finansinntekter | | 35 954 930 | 106 250 163 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 1 144 832 | 1 803 337 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 30 184 529 | 19 608 071 |
| Annen rentekostnad | | 13 526 632 | 4 708 996 |
| Annen finanskostnad | | 1 258 868 | 889 680 |
| Sum finanskostnader | | 46 114 861 | 27 010 084 |
| Netto finans | | -10 159 931 | 79 240 079 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -45 238 342 | 96 051 550 |
| Skattekostnad | | -8 283 334 | -395 631 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -36 955 008 | 96 447 181 |
| Årsresultat | | -36 955 008 | 96 447 181 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 36 955 008 | -96 447 181 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 36 955 008 | -96 447 181 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 11 746 166 | 3 462 833 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 11 746 166 | 3 462 833 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | 13 736 |
| Sum varige driftsmidler | | | 13 736 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 1 464 161 438 | 1 464 161 438 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 686 671 207 | 847 644 495 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 7 413 329 | 6 499 871 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 687 539 | 1 687 539 |
| Andre fordringer | | 13 666 894 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 173 600 407 | 2 319 993 343 |
| Sum anleggsmidler | | 2 185 346 573 | 2 323 469 912 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 740 416 | 3 700 517 |
| Andre fordringer | | 27 127 618 | 152 113 657 |
| Sum fordringer | | 32 868 034 | 155 814 174 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 286 053 | 3 031 932 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 286 053 | 3 031 932 |
| Sum omløpsmidler | | 37 154 087 | 158 846 106 |
| SUM EIENDELER | | 2 222 500 660 | 2 482 316 018 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| 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 | | 791 943 172 | 1 078 898 180 |
| Sum opptjent egenkapital | | 791 943 172 | 1 078 898 180 |
| Sum egenkapital | | 805 443 172 | 1 092 398 180 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | | 13 961 467 | 11 308 930 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 13 961 467 | 11 308 930 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 300 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 940 679 713 | 1 032 893 727 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 940 679 713 | 1 332 893 727 |
| Sum langsiktig gjeld | | 954 641 180 | 1 344 202 657 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 365 000 000 | |
| Leverandørgjeld | | 189 121 | 364 162 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 530 824 | 2 383 130 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 94 696 363 | 42 967 889 |
| Derivater | | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 462 416 308 | 45 715 181 |
| Sum gjeld | | 1 417 057 488 | 1 389 917 838 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 222 500 660 | 2 482 316 018 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|---------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 674 487 000 | 1 217 121 000 |
| Sum inntekter | | 674 487 000 | 1 217 121 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 731 609 000 | 997 223 000 |
| Lønnskostnad | | 29 868 000 | 27 539 000 |
| Avskrivning | | | 62 000 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 5 441 000 |
| Annen driftskostnad | | 17 850 000 | 18 129 000 |
| Sum kostnader | | 779 327 000 | 1 048 394 000 |
| Driftsresultat | | -104 840 000 | 168 727 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | -1 145 000 | -1 815 000 |
| Annen renteinntekt | | 3 121 000 | 3 365 000 |
| Sum finansinntekter | | 1 976 000 | 1 550 000 |
| Annen rentekostnad | | 11 590 000 | 2 624 000 |
| Sum finanskostnader | | 11 590 000 | 2 624 000 |
| Netto finans | | -9 614 000 | -1 074 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -114 454 000 | 167 653 000 |
| Skattekostnad | | -16 946 000 | 39 991 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -97 508 000 | 127 662 000 |
| Årsresultat | | -97 508 000 | 127 662 000 |
| Minoritetsinteresser | | -15 285 000 | 22 823 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -82 223 000 | 104 839 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 82 223 000 | -104 839 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 82 223 000 | -104 839 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 3 377 000 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 377 000 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | 14 000 |
| Sum varige driftsmidler | | | 14 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 11 498 000 | 6 500 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 688 000 | 1 687 000 |
| Andre fordringer | | 13 667 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 26 853 000 | 8 187 000 |
| Sum anleggsmidler | | 30 230 000 | 8 201 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 1 697 841 000 | 1 426 569 000 |
| Sum varer | | 1 697 841 000 | 1 426 569 000 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 442 054 000 | 933 286 000 |
| Sum fordringer | | 1 442 054 000 | 933 286 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 53 053 000 | 52 335 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 53 053 000 | 52 335 000 |
| Sum omløpsmidler | | 3 192 948 000 | 2 412 190 000 |
| SUM EIENDELER | | 3 223 178 000 | 2 420 391 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| 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 | | 943 114 000 | 1 275 338 000 |
| Minoritetsinteresser | | 94 685 000 | 109 969 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 037 799 000 | 1 385 307 000 |
| Sum egenkapital | | 1 051 299 000 | 1 398 807 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | | 13 961 000 | 11 309 000 |
| Utsatt skatt | | | 13 569 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 13 961 000 | 24 878 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 490 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 135 484 000 | 320 836 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 135 484 000 | 810 836 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 149 445 000 | 835 714 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 715 000 000 | |
| Leverandørgjeld | | 27 767 000 | 22 518 000 |
| Betalbar skatt | | | 34 815 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 3 392 000 | -206 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 276 275 000 | 128 743 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 022 434 000 | 185 870 000 |
| Sum gjeld | | 2 171 879 000 | 1 021 584 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 223 178 000 | 2 420 391 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 397365

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 13.05.2023

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: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 16 072 980 | 57 439 790 |
| Sum inntekter | | 16 072 980 | 57 439 790 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 867 658 | 27 538 784 |
| Avskrivning | | | 62 024 |
| Annen driftskostnad | | 21 283 733 | 13 027 511 |
| Sum kostnader | | 51 151 391 | 40 628 319 |
| Driftsresultat | | -35 078 411 | 16 811 471 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på andre investeringer | | 11 400 000 | 88 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 20 083 789 | 17 934 008 |
| Annen renteinntekt | | 777 630 | |
| Annen finansinntekt | | 3 693 511 | 316 155 |
| Sum finansinntekter | | 35 954 930 | 106 250 163 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 30 184 529 | 19 608 071 |
| Annen rentekostnad | | 13 526 632 | 4 708 996 |
| Annen finanskostnad | | 1 258 868 | 889 680 |
| Sum finanskostnader | | 46 114 861 | 27 010 084 |
| Netto finans | | -10 159 931 | 79 240 079 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | | -45 238 342 | 96 051 550 |
| Skattekostnad | | -8 283 334 | -395 631 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -36 955 008 | 96 447 181 |
| Årsresultat | | -36 955 008 | 96 447 181 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 36 955 008 | -96 447 181 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 36 955 008 | -96 447 181 |



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 11 746 166 | 3 462 833 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 11 746 166 | 3 462 833 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | 13 736 |
| Sum varige driftsmidler | | | 13 736 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 1 464 161 438 | 1 464 161 438 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 686 671 207 | 847 644 495 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 7 413 329 | 6 499 871 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 687 539 | 1 687 539 |
| Andre fordringer | | 13 666 894 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 173 600 407 | 2 319 993 343 |
| Sum anleggsmidler | | 2 185 346 573 | 2 323 469 912 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 740 416 | 3 700 517 |
| Andre fordringer | | 27 127 618 | 152 113 657 |
| Sum fordringer | | 32 868 034 | 155 814 174 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 286 053 | 3 031 932 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 286 053 | 3 031 932 |
| Sum omløpsmidler | | 37 154 087 | 158 846 106 |
| SUM EIENDELER | | 2 222 500 660 | 2 482 316 018 |

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 | 791 943 172 | 1 078 898 180 |
| Sum opptjent egenkapital | 791 943 172 | 1 078 898 180 |
| Sum egenkapital | 805 443 172 | 1 092 398 180 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Pensjonsforpliktelser | 13 961 467 | 11 308 930 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 13 961 467 | 11 308 930 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 300 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 940 679 713 | 1 032 893 727 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 940 679 713 | 1 332 893 727 |
| Sum langsiktig gjeld | 954 641 180 | 1 344 202 657 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 365 000 000 | |
| Leverandørgjeld | 189 121 | 364 162 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 530 824 | 2 383 130 |
| Annen kortsiktig gjeld | 94 696 363 | 42 967 889 |
| Derivater | | |
| Sum kortsiktig gjeld | 462 416 308 | 45 715 181 |
| Sum gjeld | 1 417 057 488 | 1 389 917 838 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 222 500 660 | 2 482 316 018 |



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|---------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 674 487 000 | 1 217 121 000 |
| Sum inntekter | | 674 487 000 | 1 217 121 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 731 609 000 | 997 223 000 |
| Lønnskostnad | | 29 868 000 | 27 539 000 |
| Avskrivning | | | 62 000 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 5 441 000 |
| Annen driftskostnad | | 17 850 000 | 18 129 000 |
| Sum kostnader | | 779 327 000 | 1 048 394 000 |
| Driftsresultat | | -104 840 000 | 168 727 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | | |
| Annen renteinntekt | | -1 145 000 | -1 815 000 |
| Sum finansinntekter | | 1 976 000 | 1 550 000 |
| Annen rentekostnad | | 11 590 000 | 2 624 000 |
| Sum finanskostnader | | 11 590 000 | 2 624 000 |
| Netto finans | | -9 614 000 | -1 074 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | | -114 454 000 | 167 653 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -97 508 000 | 127 662 000 |
| Årsresultat | | -97 508 000 | 127 662 000 |
| Minoritetsinteresser | | -15 285 000 | 22 823 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -82 223 000 | 104 839 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | 82 223 000 | -104 839 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 82 223 000 | -104 839 000 |



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 3 377 000 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 377 000 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | 14 000 |
| Sum varige driftsmidler | | | 14 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 11 498 000 | 6 500 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 688 000 | 1 687 000 |
| Andre fordringer | | 13 667 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 26 853 000 | 8 187 000 |
| Sum anleggsmidler | | 30 230 000 | 8 201 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 1 697 841 000 | 1 426 569 000 |
| Sum varer | | 1 697 841 000 | 1 426 569 000 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 442 054 000 | 933 286 000 |
| Sum fordringer | | 1 442 054 000 | 933 286 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 53 053 000 | 52 335 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 53 053 000 | 52 335 000 |
| Sum omløpsmidler | | 3 192 948 000 | 2 412 190 000 |
| SUM EIENDELER | | 3 223 178 000 | 2 420 391 000 |
| 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 | 943 114 000 | 1 275 338 000 |
| Minoritetsinteresser | 94 685 000 | 109 969 000 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 037 799 000 | 1 385 307 000 |
| Sum egenkapital | 1 051 299 000 | 1 398 807 000 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Pensjonsforpliktelser | 13 961 000 | 11 309 000 |
| Utsatt skatt | | 13 569 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 13 961 000 | 24 878 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 490 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 135 484 000 | 320 836 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 135 484 000 | 810 836 000 |
| Sum langsiktig gjeld | 149 445 000 | 835 714 000 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 715 000 000 | |
| Leverandørgjeld | 27 767 000 | 22 518 000 |
| Betalbar skatt | | 34 815 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | 3 392 000 | -206 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 276 275 000 | 128 743 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 022 434 000 | 185 870 000 |
| Sum gjeld | 2 171 879 000 | 1 021 584 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 223 178 000 | 2 420 391 000 |



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|---------------------|---|
| Oslo S Utvikling AS | Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO |

| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 983 138 683
OSLO S UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
13.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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

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



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|---------------|---------------|------------------|
| Haglund, Geir | BANKID_MOBILE | 2023-03-13 08:55 |

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 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

Oslo S Utvikling AS («OSU») er et eiendomsutviklingsselskap som forestår utviklingen av deler av den nye bydelen Bjørvika i Oslo. Til sammen planlegges det utbygget rundt 900.000 m² over bakken. OSU vil stå for rundt 346.000 m² over bakken. For OSU er rundt 267.000 m² over bakken utviklet og ferdig bygget.

Virksomheten drives fra selskapets kontor i Oslo.

2. Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets inntekter er i 2022 kr 674,5 mill mot kr 1.217,1 mill i 2021.

Driftsresultatet er i 2022 negativt med kr 104,8 mill mot positivt med kr 168,7 mill forrige år.

Reduksjon av driftsresultatet er på kr 273,5 mill. I stor grad kan så vel det negative driftsresultat som endring av driftsresultat tilskrives kostnadsvekst på boligprosjektet Clemenskvartalet (B8a).

Netto finanskostnader utgjør kr 9,6 mill og er økt med kr 8,5 mill fra forrige år.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr -800,6 mill mot kr -135,3 mill forrige år. Endringen skyldes i hovedsak mindre prosjektinntekter i 2022 samtidig som investeringene har vært på kr 994 mill som er kr 325 mill høyere enn fjoråret.

Byggeaktiviteten har også i 2022 vært betydelig. Konsernet har investert totalt kr 994 mill gjennom 2022 mot kr 669 mill i 2021. Driftsinntektene har vært på kr 674,5 mill mot kr 1.217,1 mill i 2021. Det er signert salgskontrakter for 857,5 mill i Vannkunsten syd (B6b) ved årsskiftet uten at det har hatt effekt for selskapets resultat.

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 kr 37,0 mill mot et positivt resultat på kr 96,4 mill i 2021. Nedgangen i resultat på kr 133,4 mill kan vesentlig tilskrives reduksjon av salgsgvinster aksjer med kr 39,7 mill og reduksjon resultat fra aksjeinvesteringer (konsernbidrag og utbytte) med kr 77,8 mill og høyere rentekostnader med kr 19,8 mill

Konsernets generelle virksomhet er utsatt for ulike risiker. I konsernets prosjekter blir det inngått entreprisekontrakter med veletablerte entreprenørselskaper. For disse leveransene blir det stilt entreprenørgarantier. Entrepriekostnadene er i stor grad påvirket av langvarig og høy prisvekst på mange innsatsvarer, også i 2022. 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 2022 hadde konsernet i sine prosjekter 6 (1) 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 ansvarsbetingende handlinger eller unnlater for personer i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Konsernets pantegjeld er økt med kr 1.225 mill gjennom året og utgjør kr 1.715 mill ved årsskiftet. Pantegjelden forfaller i 2023 og er ved dette klassifisert som kortsiktig. I 2023 vil konsernet motta vesentlige salgsbeløp fra Clemenskvartalet til innfrielse av gjeld. Samtidig jobbes det aktivt med finansiering til fremtidige prosjekter. Sum forvaltningskapital er på kr 3.223 mill ved årets utgang, en økning på kr 803 mill fra foregående år.

Konsernets bokførte egenkapital er på kr 1.051,3 mill pr 31.12.22 mot kr 1.398,8 mill foregående år. Det ble i 2022 utbetalt kr 250 mill i tilleggsutbytte.

Morselskapets egenkapital er på kr 805,4 mill. Konsernets eiendommer og prosjekter verdivurderes halvårlig av to uavhengige verdivurderere. Verdivurderingen indikerer en betydelig merverdi på selskapets totale prosjektportefølje i forhold til bokførte verdier i henhold til NGAAP. Styret anser at konsernets og morselskapets egenkapital er fullt tilstrekkelig for videre drift.

3. Fortsatt drift

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

4. Arbeidsmiljø

Morselskapet har ved årsskiftet 11 ansatte. Arbeidsmiljøet vurderes som godt og sykefraværet er lavt. Styret består ved utgangen av året av fire representanter, hvorav en kvinne. Fem av morselskapets 11 ansatte er kvinner, morselskapet har som uttalt målsetning at det ikke skal forefinnes diskriminering mht til kjønn eller annet. Blant morselskapets ansatte har det ikke vært skader eller ulykker.

Morselskapet har i 2022 hatt et sykefravær på 2,0%, mot 1,4% året før.

5. Ytre miljø

Konsernet forurensar det ytre miljø i begrenset omfang gjennom den pågående virksomhet. Planlegging og utbygging av tomteområdet skjer i henhold til prosjektets eget miljøoppfølgingsprogram, i tillegg benyttes miljøsertifiseringssystemet BREEAM-NOR i utvikling av selskapets tomteportefølje. Alle prosjekter sertifiseres minimum på nivå BREEAM-NOR Very Good.



Redegjørelsen om åpenhetsloven vil bli gjort tilgjengelig på nettsiden <https://osu.no/om-oss>.

6. Konsernets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 et riktig uttrykk for konsernets stilling og resultatet av virksomheten.

Konsernet viser et årsresultat på - kr 82,2 mill etter minoriteter mot kr 104,9 mill forrige år. Morselskapets årsresultat er - kr 37,0 mill mot et resultat på kr 96,4 mill forrige år.

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

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

7. Fremtidig utvikling

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

Sent i 2021 ble grunnarbeidene på Vannkunsten Syd igangsatt, hvor over halvparten av boligene ble solgt i 2022 og første overleveringer planlegges i 2025.

Konsernet stilling er sterk, og områdets attraktivitet tilsier at markedsrisikoen fremover er moderat. Økte byggekostnader er fremdeles en stor risiko. Ytterligere boligutvikling vil skje over et lengre tidsrom, og styret vurderer at utviklingen innebærer utfordringer så vel som muligheter. I det kommende år vil hovedfokus være utvikling, bygging og salg av boligprosjekter i Bispevika, samt integrert utvikling og utleie av konsernets portefølje av fremtidige næringsarealer på bakkeplan med tilhørende parkering.

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

8. Styrets forslag disponering av resultatet.

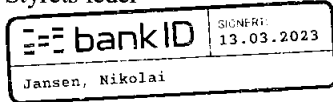
Styret foreslår at årsresultatet - kr 37,0 mill belastes annen egenkapital.



Oslo, 09.03.2023



Per Tore Mortensen
Styrets leder



Nikolai Jansen



Lars Holm
Daglig leder



Sonja Horn



Anders Landro Olstad



| OSLO S UTVIKLING AS | | Resultatregnskap | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|------------------------|-----------------|--|-------|--------------------------|--------------------|
| 2022 | 2021 | (kr 1.000) | Noter | 2022 | 2021 |
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| | | Leieinntekter eiendommer | | | 1 283 |
| | 39 744 | Gevinst ved salg av varige driftsmidler | 1 | | |
| | | Prosjektinntekter | 2 | 674 446 | 1 215 739 |
| 16 073 | 17 695 | Forvaltningshonorar og andre inntekter | | 40 | 98 |
| 16 073 | 57 440 | Sum driftsinntekter | | 674 486 | 1 217 121 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| (29 868) | (27 539) | Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader | 3 | (29 868) | (27 539) |
| (12 046) | (12 789) | Andre administrasjonskostnader | | (15 519) | (16 132) |
| (279) | (238) | Driftskostnader eiendommer | | (2 331) | (1 997) |
| | | Prosjektkostnader | 2 | (731 609) | (997 223) |
| (8 959) | | Tap ved salg av varige driftsmidler | 1 | | |
| | | Nedskrivninger | 4 | | (5 441) |
| | (62) | Ordinære avskrivninger | 4 | | (62) |
| (51 151) | (40 628) | Sum driftskostnader | | (779 327) | (1 048 394) |
| (35 078) | 16 811 | Driftsresultat | | (104 840) | 168 726 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| 10 255 | 88 000 | Resultat fra aksjelinvesteringer | | (1 145) | (1 815) |
| 24 555 | 18 250 | Finansinntekter | 5 | 3 121 | 3 365 |
| (44 970) | (25 207) | Finanskostnader | 5 | (11 590) | (2 623) |
| | (1 803) | Nedskrivning og reversering aksjer i tilknyttede selskaper | | | |
| (10 160) | 79 240 | Netto finansposter | | (9 614) | (1 074) |
| (45 238) | 96 052 | Resultat før skatt | | (114 454) | 167 653 |
| 8 283 | 396 | Skatter | 6 | 16 946 | (39 991) |
| (36 955) | 96 447 | Årets resultat | | (97 508) | 127 662 |
| | | Minoritetsandel | | 15 284 | (22 823) |
| (36 955) | 96 447 | Årets resultat etter minoriteter | | (82 223) | 104 839 |
| DISPONERINGER | | | | | |
| 36 955 | (96 447) | Overført annen egenkapital | | 82 223 | (104 839) |
| 36 955 | (96 447) | Sum disponeringer | | 82 223 | (104 839) |



| OSLO S UTVIKLING AS | | Balanse pr | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|----------------------------------|------------------|--|--------------------------|------------------|
| 2022 | 2021 | (kr 1.000) | 2022 | 2021 |
| EIENDELER | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | |
| 11 746 | 3 463 | Utsatt skattefordel | 6 | 3 377 |
| Varige driftsmidler | | | | |
| | 14 | Maskiner og inventar | 4 | 14 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | |
| 1 464 161 | 1 464 161 | Aksjer i datterselskaper | 7 | |
| 686 671 | 847 644 | Fordringer konsernselskaper | | |
| 7 413 | 6 500 | Aksjer i tilknyttede selskaper | 7 | 11 498 |
| 1 688 | 1 688 | Andre aksjer | 7 | 1 688 |
| 13 667 | | Andre langsiktige fordringer | | 13 667 |
| 2 185 347 | 2 323 470 | Sum anleggsmidler | 30 230 | 8 201 |
| Omløpsmidler | | | | |
| 32 868 | 155 814 | Andre kortsiktige fordringer | 8 | 1 442 054 |
| | | Prosjekter for salg | 4 | 1 697 841 |
| 4 286 | 3 032 | Bankinnskudd | 9 | 53 053 |
| 37 154 | 158 846 | Sum omløpsmidler | 3 192 949 | 2 412 190 |
| 2 222 501 | 2 482 316 | Sum eiendeler | 3 223 178 | 2 420 391 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| 13 500 | 13 500 | Aksjekapital (9.000 aksjer a kr 1.500) | 13 500 | 13 500 |
| 791 943 | 1 078 898 | Annen egenkapital | 943 114 | 1 275 338 |
| | | Minoritetsinteresser | 94 685 | 109 969 |
| 805 443 | 1 092 398 | Sum egenkapital | 10 | 1 051 299 |
| Langsiktig gjeld | | | | |
| 940 680 | 974 894 | Utsatt skatt | 6 | 13 569 |
| | 300 000 | Gjeld til konsernselskaper | | |
| 13 961 | 69 309 | Pantegjeld | 11 | 490 000 |
| | | Annen langsiktig gjeld | 12 | 149 445 |
| 954 641 | 1 344 203 | Sum langsiktig gjeld | 149 445 | 835 714 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 189 | 364 | Leverandørgjeld | | 27 767 |
| 365 000 | | Pantegjeld | 11 | 1 715 000 |
| | | Betalbar skatt | | 34 815 |
| 4 442 | 4 018 | Skyldige offentlige avgifter | | 3 392 |
| 92 785 | 41 333 | Annen kortsiktig gjeld | 13 | 276 275 |
| 462 416 | 45 715 | Sum kortsiktig gjeld | 2 022 434 | 185 870 |
| 2 222 501 | 2 482 316 | Sum egenkapital og gjeld | 3 223 178 | 2 420 391 |

Oslo, 9. mars 2023

SIGNERT 15.03.2023
Mortensen, Per Tore

SIGNERT 15.03.2023
Olstad, Anders Landro

Anders Landro Olstad

SIGNERT 15.03.2023
Horn, Sonja

Sonja Horn

SIGNERT 09.03.2023
Holm, Lars

Lars Holm
Daglig leder

SIGNERT 15.03.2023
Jansen, Nikolai

Nikolai Jansen



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| (kr 1.000) | OSLO S UTVIKLING AS | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|--|---------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2 022 | 2021 |
| Resultat før skattekostnad | (45 238) | 96 052 | (114 454) | 167 653 |
| - Betalbar skatt | | | (34 815) | (90 099) |
| - Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler | 8 959 | (39 744) | - | - |
| +/- Netto tap/gevinst ved salg av prosjekter | | | 57 162 | (218 516) |
| - Resultat tilknyttet selskap | 1 145 | 1 803 | 1 145 | 1 815 |
| + Ordinære avskrivninger | - | 62 | - | 62 |
| Nedskrivning og reversering av varige driftsmidler | - | - | - | 5 441 |
| + Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og prosjekter | | | 665 515 | 1 211 547 |
| - Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler og prosjekter | | | (993 922) | (668 993) |
| +/- Endring i kortsiktige fordringer | 122 946 | 18 082 | (508 769) | (487 964) |
| +/- Endring i leverandørgjeld | (175) | (35) | 5 250 | 15 842 |
| +/- Endring i offentlige avgifter | 424 | (609) | 3 598 | (2 310) |
| +/- Endringer i andre tidsavgrensningsposter | (12 841) | (8 670) | 118 667 | (69 779) |
| NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A) | 75 220 | 66 940 | (800 623) | (135 300) |
| + Innbetalinger ved salg av aksjer mv | - | 57 203 | | 283 |
| - Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler | (2 058) | (11) | (6 143) | (11) |
| +/- Reduksjon/økning i andre fordringer/mellomværende konsern | 113 092 | 40 625 | (13 667) | - |
| NETTO LIKVIDITSENDRING FRA INVESTERINGSAKTIVITETER (B) | 111 034 | 97 817 | (19 810) | 271 |
| + Innbetalinger ved opptak av eksternt langsiktig gjeld (*) | 205 000 | 300 000 | 1 455 000 | 542 860 |
| - Utbetalinger ved tilbakebetaling av eksternt langsiktig gjeld | (140 000) | (175 000) | (383 849) | (175 000) |
| +/- Effekt på fusjon i datterselskap | | | | |
| - Utbytte | (250 000) | (300 000) | (250 000) | (300 000) |
| + Endring av minoritet ved oppkjøp, utbetaling og stiftelse | | | | |
| NETTO LIKVIDITSENDRING FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER (C) | (185 000) | (175 000) | 821 151 | 67 860 |
| NETTO ENDRINGER LIKVIDER GJENNOM ÅRET (A+B+C) | 1 254 | (10 242) | 718 | (67 169) |
| Kontanter 1.1. | 3 032 | 13 274 | 52 335 | 119 504 |
| Kontanter 31.12. | 4 286 | 3 032 | 53 053 | 52 335 |

(*) Pantegjelden er ved årsskiftet 2022 klassifisert som kortsiktig.



Oslo S Utvikling AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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-/mindrev verdier 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 trinnvis 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.

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. Estimatavvik periodiseres. Se for øvrig note 3.



Vedlikehold og påkostninger

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

Omløpsmidler/anleggsmidler Kortsiktig gjeld/langsiktig gjeld

Postene er 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. Seiskapet 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 | |
|--------------------------------|---------------------|------|--------------------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Andre prosjektinntekter | | | 12 624 | |
| Prosjektinntekter boligsalg | | | 661 822 | 1 133 869 |
| Prosjektinntekter eiendomssalg | | | | 81 870 |
| Sum | | | 674 446 | 1 215 739 |

| (kr 1.000) | 2022 | | 2021 | |
|--------------------------------|------|------|-----------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Andre prosjektkostnader | | | (21 583) | |
| Prosjektkostnader boligsalg | | | (710 025) | (955 560) |
| Prosjektkostnader eiendomssalg | | | | (41 663) |
| Sum | | | (731 609) | (997 223) |

Note 3 Ytelser til revisor og ledende personer

| (kr 1.000) | OSLO S UTVIKLING AS | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|---|---------------------|-------|--------------------------|-------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Revisorhonorar | 573 | 781 | 1 412 | 1 813 |
| Attestasjonstjenester og rådgivning fra revisor | 53 | 244 | 53 | 244 |
| Honorar styrets leder | 0 | 0 | | |
| Daglig leder: | | | | |
| Lønn | 2 598 | 551 | | |
| Andre godtgjørelser | 170 | 43 | | |
| Pensjon | 1 466 | 73 | | |
| Lønn, pensjon, annet avtrådt daglig leder | | 3 607 | | |
| Sum | 4 860 | 5 299 | 1 465 | 2 057 |

Revisjonstjenestene er inkludert andel mva

Lønn og arbeidsgiveravgift

| (kr 1.000) | OSLO S UTVIKLING AS | |
|----------------------|---------------------|--------|
| | 2022 | 2021 |
| Lønninger og pensjon | 25 257 | 23 557 |
| Avgifter | 3 542 | 3 364 |
| Annet | 1 069 | 618 |
| Sum | 29 868 | 27 539 |

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

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

Pensjonskostnader

| (kr 1.000) | OSLO S UTVIKLING AS | |
|---|---------------------|-------|
| | 2022 | 2021 |
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 4 490 | 3 684 |
| Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene | 658 | 478 |
| Estimert avkastning på pensjonsmidlene | (609) | (491) |
| Estimatendringer, amortiseringsavvik, adm kostnader | 750 | 1 063 |
| Netto pensjonskostnad | 5 289 | 4 734 |
| Netto pensjonskostnad inklusive driftspensjon | 6 544 | 4 734 |

Pensjonsmidler/forpliktelse i sikrede ordninger



| | | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| Brutto pensjonsforpliktelser | (32 656) | (34 647) |
| Arbeidsgiveravgift | (1 661) | (1 924) |
| Amortiseringsavik | 2 422 | 5 948 |
| Pensjonsmidler | 20 876 | 21 002 |
| Netto pensjonsforpliktelse | (11 019) | (9 621) |

Pensjonsforpliktelser i usikrede ordninger

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Brutto pensjonsforpliktelser | (2 579) | (1 479) |
| Arbeidsgiveravgift | (364) | (209) |
| Netto pensjonsforpliktelse | (2 943) | (1 688) |

Sammensetning av pensjonsmidlene

| | | |
|--------------------|--------|--------|
| Aksjer | 11,3 % | 12,4 % |
| Omløpsobligasjoner | 14,8 % | 7,5 % |
| HTF-obligasjoner | 32,2 % | 41,1 % |
| Pengemarked | 8,3 % | 6,2 % |
| Eiendom | 10,8 % | 12,9 % |
| Lån | 21,8 % | 16,3 % |
| Annet | 0,8 % | 3,6 % |

Tall for 2022 er pr vedledning den 30.06.22

De økonomiske forutsetninger lagt til grunn i 2022 er ; diskonteringsrente 3,0%, forventet avkastning på pensjonsmidlene 4,7%, lønnsregulering 3,5%, pensjonsregulering 3,25 %, G-regulering 3,25%, turnover varierende med alder, 11 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 opptjeningstid.

Selskapets tjenestepensjonsordning er etter lovens krav.

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling AS

| (kr 1.000) | Inventar |
|--|--------------|
| Anskaffelseskost 1.1. | 427 |
| Avgang | (14) |
| 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. | 427 | 427 |
| Avgang | (14) | (14) |
| 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) | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 1.1. | 1 426 569 | 935 070 |
| Overføringer | | 823 794 |
| Tilgang | 993 922 | 668 993 |
| Nedskrivning | | (5 441) |
| Avgang | (722 650) | (995 846) |
| Bokført verdi 31.12 | 1 697 841 | 1 426 569 |
| Herav tilvirkningsrenter aktivert i 2022 | 46 082 | |



Note 5 Finansposter

Finansinntekter

| (kr 1.000) | OSLO S UTVIKLING AS | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|----------------------------------|---------------------|--------|--------------------------|-------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Finansinntekter konsernselskaper | 20 861 | 17 934 | | |
| Renteinntekter | 3 694 | 317 | 3 121 | 3 365 |
| Sum | 24 555 | 18 250 | 3 121 | 3 365 |

Finanskostnader

| (kr 1.000) | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Finanskostnader konsernselskaper | (30 185) | (19 479) | | |
| Rentekostnader | (14 786) | (5 728) | (11 590) | (2 623) |
| Sum | (44 970) | (25 207) | (11 590) | (2 623) |

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 | |
|----------------------|---------------------|------|--------------------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt | | | | (34 815) |
| Endring utsatt skatt | 8 283 | 396 | 16 946 | (5 176) |
| Sum skattekostnad | 8 283 | 396 | 16 946 | (39 991) |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

| (kr 1.000) | 2022 | | 2021 | |
|---|----------|---------|----------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Taps og gevinstkonto | 898 | 1 123 | 5 885 | 7 356 |
| Andre forskjeller | (5 906) | (4 434) | (5 906) | (4 434) |
| Driftsmidler og prosjekt for salg | (78) | (97) | 21 045 | 20 148 |
| Skattemessig underskudd til fremføring | (6 660) | (54) | (24 402) | (9 502) |
| Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt | (11 746) | (3 463) | (3 377) | 13 569 |
| Skattesats | 22 % | 22 % | 22 % | 22 % |
| Endring utsatt skatt | | | | |
| Endring utsatt skatt | 8 283 | 396 | 16 946 | (2 361) |
| Endring utsatt skatt ervervede/solgte selskaper | | | | (2 815) |
| Endring utsatt skatt | 8 283 | 396 | 16 946 | (5 176) |

Forklaring av skattekostnaden

| (kr 1.000) | 2022 | | 2021 | |
|---|---------|----------|----------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultat før skatt | -45 238 | 96 052 | -114 454 | 167 653 |
| 22 % skatt | 9 952 | (21 131) | 25 180 | (36 884) |
| Skatteeffekt av: | | | | |
| Permanente forskjeller og beregningsforskjeller | -1 669 | 21 527 | -8 234 | -3 107 |
| Beregnet skattekostnad | 8 283 | 396 | 16 946 | (39 991) |
| Effektiv skattesats | 18 % | 0 % | 15 % | 24 % |



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 |
| Vannkunsten Syd FBK AS | Oslo | 1 | 100 % | 31 149 |
| Parkering B2/B6a AS | Oslo | 1 | 100 % | 29 095 |
| Bispevika B9 FBK AS | Oslo | 1 | 100 % | 13 479 |
| Bispevika B8B FBK AS | Oslo | 1 | 100 % | 13 444 |
| 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 |
| Bjørvika Hjemmel B6a AS | Oslo | 1 | 100 % | 6 076 |
| Bispevika B8B Børnehage 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 |
| Sum | | | | 1 464 161 |

Aksjer i tilknyttede selskaper- Oslo S Utvikling AS

| Firma | Antall aksjer | Andel /stemmer i % | Inngående verdi i balansen (kr 1.000) | Nedskrivning/ Tilgang (kr 1.000) | Utgående verdi i balansen (kr 1.000) |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|---|--|--|
| Bjørvika Utvikling AS | 510 | 34 % | 6 489 | (1 145) | 5 344 |
| Bispevika Energisentral AS (*) | 103 480 | 10,34 % | 11 | 2 058 | 2 070 |
| Sum | | | 6 500 | 913 | 7 413 |

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 % | 6 489 | (1 145) | 5 344 |
| Bispevika Energisentral AS (*) | Oslo | 30,78 % | 11 | 6 143 | 6 154 |
| Sum | | | 6 500 | 6 143 | 11 496 |

(*) 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 | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|----------------------------|---------------------|---------|--------------------------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Kundefordringer prosjekter | 27 128 | 152 086 | 1 426 292 | 923 353 |
| Kundefordringer | 5 740 | 3 701 | 5 384 | 9 905 |
| Annet | | 28 | 10 378 | 28 |
| Sum | 32 868 | 155 814 | 1 442 054 | 933 286 |



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 852 i morselskapet og i konsern ved årsskiftet mot tkr 770 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 | 1 078 898 | 1 092 398 |
| Tilleggsutbytte | | (250 000) | (250 000) |
| Årets resultat | | (36 955) | (36 955) |
| Balanse 31.12. | 13 500 | 791 943 | 805 443 |

Endring i egenkapitalen - Oslo S Utvikling konsern

| (kr 1.000) | Aksjekapital | Annen Egenkapital | Minoriteter | Sum egenkapital |
|------------------|--------------|-------------------|-------------|-----------------|
| Balanse pr 01.01 | 13 500 | 1 275 338 | 109 969 | 1 398 807 |
| Tilleggsutbytte | | (250 000) | | (250 000) |
| Årets resultat | | (82 223) | (15 284) | (97 508) |
| Balanse 31.12. | 13 500 | 943 114 | 94 685 | 1 051 299 |

Aksjonærversikt pr. 31. desember 2022

| | 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 | |
|--|---------------------|---------|--------------------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Pantsikret gjeld | 365 000 | 300 000 | 1 715 000 | 490 000 |
| Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld: | | | | |
| Aksjer | 455 019 | 282 259 | | |
| Faste eiendommer og anlegg under utførelse | | | 1 615 360 | 1 362 436 |
| Fordringer/annet | 644 488 | 417 880 | 1 343 968 | 770 267 |
| Sum | 1 099 507 | 700 139 | 2 959 328 | 2 132 703 |

Avdragsplan pantegjeld

| (kr 1.000) | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------|---------|---------|-----------|---------|
| Gjeld som forfaller innen; | | | | |
| 1 år | 365 000 | 300 000 | 1 715 000 | 300 000 |
| 2 år | | | | 190 000 |
| Sum | 365 000 | 300 000 | 1 715 000 | 490 000 |

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 2.500 mill. Morselskapet er lånetaker for kr 700 mill. hvor morselskap og flere datterselskaper har stilt sikkerheter. Clemenskvartalet Holding AS er låntaker for et lån på kr 1.800 mill. med sine eiendeler som sikkerhet sammen med kausjon fra morselskapet på kr 1.302 mill.



| Note 12 | Annen langsiktig gjeld | OSLO S UTVIKLING AS | | OSLO S UTVIKLING KONSERN | |
|---------|--|---------------------|--------|--------------------------|---------|
| | | (kr 1.000) | 2022 | 2021 | 2022 |
| | Pensjonsforpliktelser | 13 961 | 11 309 | 13 961 | 11 309 |
| | Annen langsiktig gjeld | | | 105 439 | 171 283 |
| | Avsatt overskuddsdeling tomteutvikling | | 58 000 | | 58 000 |
| | Avsatt infrastrukturbidragkostnader | | | 30 045 | 30 045 |
| | Oppgjør tomtekjøp Bane Nor Eiendom AS | | | | 61 508 |
| | Sum | 13 961 | 69 309 | 149 445 | 332 145 |

| Note 13 | Annen kortsiktig gjeld | 2022 | | 2021 | |
|---------|--|------------|--------|---------|---------|
| | | (kr 1.000) | 2022 | 2021 | 2022 |
| | Avsetning personalkostnad | 17 353 | 16 667 | 17 353 | 16 667 |
| | Avsatt overskuddsdeling tomteutvikling | 58 000 | | 58 000 | |
| | Oppgjør tomtekjøp Bane Nor Eiendom AS | | | 63 403 | |
| | Andre avsetninger | 17 432 | 24 667 | 137 519 | 112 077 |
| | Sum | 92 785 | 41 333 | 276 275 | 128 744 |

Note 14 Nærstående parter

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

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

| (kr 1.000) | 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 | -233 280 |
| | Utlån | 686 671 | 686 671 |
| | Innlån | 940 680 | 940 680 |

| (kr 1.000) | 2021 | | |
|------------|---|----------------|----------|
| | Aksjonærer | Konsernselskap | SUM |
| | Honorarinntekter | 17 695 | 17 695 |
| | Honorarkostnader | -1 705 | -1 705 |
| | Finansinntekter | 17 934 | 17 934 |
| | Finanskostnader | -19 479 | -19 479 |
| | Utbytte og konsernbidrag fra konsernselskaper | 86 000 | 86 000 |
| | Utbytte til eierne | -300 000 | -300 000 |
| | SUM | -301 705 | -197 555 |
| | Utlån | 847 644 | 847 644 |
| | Innlån | 974 894 | 974 894 |

**Note 15****Annen prosjektinformasjon****Pågående prosjekter**

Ved utgangen av 2022 pågår bygging på Clemenskvarålet (B8a) hvor majoriteteten av boligene er solgt. Prosjektet ferdigstilles i 2023. I tillegg pågår det grunnarbeider på Vannkunsten Syd (B6b) og Mariakvarålet (B8b). Dette er prosjekter som ferdigstilles i 2025 og 2026.

Fremtidige prosjekter

OSU har ytterligere tomteområder for utbygging. På disse tomtene pågår det prosjekteringsarbeider. Ferdigstillelse for alle disse tomtene vil kunne skje i perioden 2027-2028.

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 kostnadsestimatene knyttet til de ulike byggene. All infrastruktur skal overføres Oslo kommune.