



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 453 838
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSU TOMTE- OG
PROSJEKTUTVIKLINGSSSELKAP AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lejla Celja Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	146 199	155 500
Sum kostnader		146 199	155 500
Driftsresultat		-146 199	-155 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		428 686	-8 241
Sum finansinntekter		428 686	-8 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 621 782	476 398
Annen finanskostnad		1 397 014	1 372
Sum finanskostnader		5 018 796	477 770
Netto finans		-4 590 110	-486 011
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 736 309	-641 511
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 041 988	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 694 321	-641 511
Årsresultat		-3 694 321	-641 511
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-3 510 000	
Overføringer annen egenkapital		-184 321	-641 511
Sum overføringer og disponeringer		-3 694 321	-641 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		61 319	9 331
Sum immaterielle eiendeler		61 319	9 331
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 751 575	25 860 052
Sum varige driftsmidler		46 751 575	25 860 052
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		35 000 000	
Sum anleggsmidler		81 812 894	25 869 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		302 339	302 339
Sum fordringer		302 339	302 339
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 719	237 671
Sum omløpsmidler		1 319 058	540 010
SUM EIENDELER		83 131 952	26 409 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 344 384	1 344 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		7 043 370	3 533 370
Sum innskutt egenkapital		9 887 754	6 377 754
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 727 403	-33 082
Sum opptjent egenkapital		-3 727 403	-33 082
Sum egenkapital		6 160 351	6 344 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		76 736 850	18 615 068
Sum annen langsiktig gjeld		76 736 850	18 615 068
Sum langsiktig gjeld		76 736 850	18 615 068
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		234 751	1 449 653
Sum kortsiktig gjeld		234 751	1 449 653
Sum gjeld		76 971 601	20 064 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 131 952	26 409 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485720

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 453 838
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSU TOMTE- OG
PROSJEKTUTVIKLINGSSKAP AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lejla Celja Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 993 453 838
OSU TOMTE- OG
PROSJEKTUTVIKLINGSSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	146 199	155 500
Sum kostnader		146 199	155 500
Driftsresultat		-146 199	-155 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		428 686	-8 241
Sum finansinntekter		428 686	-8 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 621 782	476 398
Annen finanskostnad		1 397 014	1 372
Sum finanskostnader		5 018 796	477 770
Netto finans		-4 590 110	-486 011
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 736 309	-641 511
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 041 988	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 694 321	-641 511
Årsresultat		-3 694 321	-641 511
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-3 510 000	
Overføringer annen egenkapital		-184 321	-641 511
Sum overføringer og disponeringer		-3 694 321	-641 511



Sum egenkapital	6 160 351	6 344 673
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	76 736 850	18 615 068
Sum annen langsiktig gjeld	76 736 850	18 615 068
Sum langsiktig gjeld	76 736 850	18 615 068
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	234 751	1 449 653
Sum kortsiktig gjeld	234 751	1 449 653
Sum gjeld	76 971 601	20 064 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	83 131 952	26 409 393



Organisasjonsnr: 993 453 838
OSU TOMTE- OG
PROSJEKTUTVIKLINGSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1.00	1344384.00	1344384.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oslo S Utvikling AS	1.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt honorar, ytet lån eller gitt sikkerhetstillelser til daglig leder, ledende personer eller styret.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	12500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	12500.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Osu Tomte- og Prosjektutviklingsels

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler

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

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, redusert med akkumulerte av- og nedskrivning for relevante poster. Anleggsmidler 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.

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 til nominell verdi etter den skattesats som gjelder på balansedagen. Utsatt skattefordel er klassifisert som anleggsmiddel. Årets endring i utsatt skatt føres som skattekostnad i resultatregnskapet.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar, ytet lån eller gitt sikkerhetstillemser til daglig



Osu Tomte- og Prosjektutviklingsels

Noter til regnskapet for 2023

leder, ledende personer eller styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023	2022
Revisjon	20 000	12 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	1	1 344 384	1 344 384

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo S Utvikling AS	1	100 %	100 %



Til generalforsamlingen i OSU Tomte- og prosjektutviklingsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OSU Tomte- og prosjektutviklingsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke 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, 23. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning OTP

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-05-24 21:41

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.



OSU Tomte- og prosjektutviklingssekskap AS

Resultatregnskap 01.01. - 31.12.

	Noter	2023	2022
DRIFTSINNEKTER			
Prosjektinntekter		0	302 339
Sum driftsinntekter		0	302 339
DRIFTSKOSTNADER			
Administrasjonskostnader	1	(146 200)	(155 500)
Prosjektkostnader		-	(302 339)
Sum driftskostnader		(146 200)	(457 839)
Driftsresultat		(146 200)	(155 500)
FINANSPOSTER			
Finansinntekter konsern		428 686	-
Finanskostnader konsern		(3 621 782)	(484 639)
Andre finanskostnader		(1 397 014)	(1 372)
Netto finansposter		(4 590 109)	(486 011)
Ordinært resultat før skattekostnad		(4 736 309)	(641 511)
Skatter	2	1 041 988	141 133
Årets resultat		(3 694 321)	(500 379)
Disponering:			
Mottatt konsernbidrag		3 510 000	468 000
Overført innskutt egenkapital		-3 510 000	-
Overført annen opptjent egenkapital		3 694 321	32 379
Sum disponering	5	3 694 321	500 379

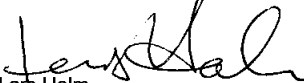


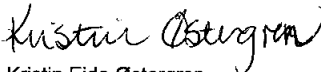
OSU Tomte- og prosjektutviklingselskap AS

Balanse pr 31.12.

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Imaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	61 319	9 331
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	3	46 751 575	25 860 052
Finansielle anleggsmidler			
Opsjon tomtkjøp	3	35 000 000	-
Sum anleggsmidler		81 812 894	25 869 382
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer		302 339	302 339
Konsernkonto	4	1 016 719	237 671
Sum omløpsmidler		1 319 058	540 010
Sum eiendeler		83 131 952	26 409 393
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital (1 aksje à kr 1.344.384)		1 344 384	1 344 384
Overkurs		1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		7 043 370	3 533 370
Opptjent egenkapital		(3 727 403)	(33 082)
Sum egenkapital	5	6 160 351	6 344 672
Langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper		76 736 850	18 615 068
Sum langsiktig gjeld		76 736 850	18 615 068
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		234 751	1 449 653
Sum kortsiktig gjeld		234 751	1 449 653
Sum egenkapital og gjeld		83 131 952	26 409 393

23.05.2024


Lars Holm
Styrets leder


Kristin Eide Østergren
Styremedlem


Birger Kronborg
Styremedlem/Daglig leder



REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Gevinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler

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

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. 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, redusert med akkumulerte av- og nedskrivninger for relevante poster.

Anleggsmidler 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.

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 til nominell verdi etter den skattesats som gjelder på balansedagen.

Utsatt skattefordel er klassifisert som anleggsmiddel.

Årets endring i utsatt skatt føres som skattekostnad i resultatregnskapet.



Note 1 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar eller lignende til ledende personer. Ordinært revisjonshonorar er ila året kostnadsført inkl mva med kr 20.000 mot kr 12.500 forrige år.

Note 2 Skattekostnad

Nedenfor er gitt en spesifisering over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og periodens skattegrunnlag.

	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	(4 736 309)	(641 511)
Skattegrunnlag før konsernbidrag	(4 736 309)	(641 511)
Mottatt konsernbidrag	4 500 000	600 000
Skattegrunnlag	(236 309)	(41 511)

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

	2023	2022
Fremførbart underskudd	(278 722)	(42 413)
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(278 722)	(42 413)
Anvendt skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt/skattefordel	(61 319)	(9 331)

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Skatt endring midlertidige forskjeller	51 988	9 133
Skatt av mottatt konsernbidrag	990 000	132 000
Skatt i resultatregnskapet	1 041 988	141 133

Note 3 Anlegg under utførelse

	2023
Anskaffelseskost 1.1.	25 860 052
Tilgang	20 891 523
Anskaffelseskost 31.12	46 751 575

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 Bjørnvika. Overtagelse vil skje etter at eiendommen er ferdig regulert med et tilfredsstillende volum.

Note 4 Konsernkonto

OSU Tomte og Prosjektutviklingselskap AS inngår i ett konsernkontosystem med selskapets morselskap Oslo S Utvikling AS. Innstående på konsernkonto presenterer ved det en fordring på morselskapet i konsernet.



Note 5 Endring i egenkapitalen

	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	
Balanse pr 01.01	1 344 384	1 500 000	3 533 370	(33 082)	6 344 672
Mottatt konsernbidrag			3 510 000		3 510 000
Årets resultat				(3 694 321)	(3 694 321)
Balanse 31.12.	1 344 384	1 500 000	7 043 370	(3 727 404)	6 160 351

Aksjonærforhold

Aksjonæroversikt pr. 31.12

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Oslo S Utvikling AS	1	1 344 384	100%

Morselskapet Oslo S Utvikling AS har sitt forretningskontor i Dronning Eufemias gt 16 i Oslo. Konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til samme adresse.

