



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	985 010 145
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BJØRVIKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Mathilde Storebråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Infrastrukturbidrag	1,9	1 397 887	1 373 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 397 887</b>	<b>1 373 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 021 626	2 530 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 021 626</b>	<b>2 530 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-623 739</b>	<b>-1 156 384</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	147 934
Annen renteinntekt		129 698	73 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 698</b>	<b>221 234</b>
Annen rentekostnad		96 551	131 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 551</b>	<b>131 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 147</b>	<b>90 141</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-590 592</b>	<b>-1 066 243</b>
Skattekostnad	3	-129 930	-234 574
<b>Årsresultat</b>		<b>-460 662</b>	<b>-831 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-460 662	-831 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-460 662</b>	<b>-831 669</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 371 111	1 241 181
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 371 111</b>	<b>1 241 181</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	25 035 089	25 035 089
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 035 089</b>	<b>25 035 089</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 406 200</b>	<b>26 276 270</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4	123 106	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>123 106</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	0	2 219 756
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>2 219 756</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>123 106</b>	<b>2 219 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 529 306</b>	<b>28 496 026</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap	8	4 826 142	4 365 480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 826 142</b>	<b>-4 365 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 173 858</b>	<b>25 634 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt		1 279 426	0
Leverandørgjeld		76 022	167 116
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 778 297
Annen kortsiktig gjeld	9	0	916 093
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 355 448</b>	<b>2 861 506</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 355 448</b>	<b>2 861 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 529 306</b>	<b>28 496 026</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 904 881	1 454 527
Infrastrukturbidrag	1,9	63 773 800	40 626 473
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 678 681</b>	<b>42 081 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1,9,10	55 449 644	37 698 467
Annen driftskostnad	2	7 032 786	6 912 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>62 482 430</b>	<b>44 610 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 196 251</b>	<b>-2 529 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-147 934	0
Annen renteinntekt		978 425	775 517
Annen finansinntekt		500	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>830 991</b>	<b>775 517</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-147 934	
Annen rentekostnad		96 586	131 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-51 348</b>	<b>131 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>882 339</b>	<b>644 424</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 078 590</b>	<b>-1 885 450</b>
Skattekostnad	3	897 290	-414 799
<b>Årsresultat</b>		<b>3 181 300</b>	<b>-1 470 651</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	4 315 324	5 212 614
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 315 324</b>	<b>5 212 614</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5	57 284 841	69 608 726
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>57 284 841</b>	<b>69 608 726</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 600 165</b>	<b>74 821 340</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		118 935	1 437 023
Andre fordringer		441 400	297 434
<b>Sum fordringer</b>		<b>560 335</b>	<b>1 734 457</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	44 350 600	21 852 190
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 350 600</b>	<b>21 852 190</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 910 935</b>	<b>23 586 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 511 100</b>	<b>98 407 987</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	15 409 198	18 590 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 409 198</b>	<b>-18 590 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 590 802</b>	<b>11 409 501</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 279 426	0
Leverandørgjeld		5 426 200	5 670 005
Skyldige offentlige avgifter		347 117	315 932
Kortsiktig konserngjeld	4	46 000	1 778 297
Annen kortsiktig gjeld	9	82 321 555	76 734 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 420 298</b>	<b>84 498 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 920 298</b>	<b>86 998 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 511 100</b>	<b>98 407 988</b>



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024		2024	2023
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-1.066.243	-590.592	Resultat før skattekostnad	4.078.590	-1.885.449
-	-	Periodens betalte skatt	-	-
-	-	Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
-	-	Endring i kundefordringer	1.318.088	45.648
13.788	-91.094	Endring i leverandørgjeld	-243.805	-1.894.553
2.694.390	-2.817.496	Endring i andre tidsavgrensninger	16.066.109	19.494.201
1.641.935	-3.499.182	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21.218.983	15.759.847
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
-	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-	-	Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
-	1.279.426	Netto endring i kassekreditt	1.279.426	-
-	1.279.426	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1.279.426	-8.054.497
1.641.935	-2.219.756	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22.498.409	15.759.847
577.821	2.219.756	Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	21.852.190	6.092.344
2.219.756	-	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	44.350.600	21.852.190



## Deloitte.

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

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørvika Utvikling AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørvika Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 2024 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 2024 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. 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Bjørвика Utvikling AS

- 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 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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Bjørvika Utvikling AS

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 5. mars 2025  
Deloitte AS

**Gry Kjersti Berget**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

Berget, Gry Kjersti

Date

2025-03-05

Identification

 bankID Berget, Gry Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024		2024	2023
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-1.066.243	-590.592	Resultat før skattekostnad	4.078.590	-1.885.449
-	-	- Periodens betalte skatt	-	-
-	-	- Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	- Nedskrivninger anleggsmidler	-	-
-	-	- Endring i kundefordringer	1.318.088	45.648
13.788	-91.094	Endring i leverandørgjeld	-243.805	-1.894.553
2.694.390	-2.817.496	Endring i andre tidsavgrensninger	16.066.109	19.494.201
1.641.935	-3.499.182	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21.218.983	15.759.847
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-	-	- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
-	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-	-	- Ubetalinger (-) / innbet. (+) lån til datterselskap	-	-
-	-	- Innbetaling ved opptak langsiktig gjeld	-	-
-	1.279.426	Netto endring i kassekreditt	1.279.426	-
-	1.279.426	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1.279.426	-8.054.497
1.641.935	-2.219.756	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22.498.409	15.759.847
577.821	2.219.756	Beholdning av kontanter og kontantekv. 01.01.	21.852.190	6.092.344
2.219.756	-	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12.	44.350.600	21.852.190



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling når konsernselskapene betraktes som en økonomisk enhet. Alle interne transaksjoner, samt gjeld og tilgodehavende mellom konsernselskapene er eliminert. Dette innebærer at anskaffelseskost for aksjene henføres til datterselskapenes eiendeler og gjeld som tas inn i konsernregnskapet til virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost ut over det som henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld er regnskapsført som goodwill.

Det konsoliderte regnskapet er utarbeidet på basis av historisk kost.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

#### Inntektsføringsprinsipp

Selskapet er et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere i forbindelse med utviklingen av Bjørvikaområdet. Selskapet eier datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og bygging av infrastruktur i Bjørvikaområdet. Ved fullført utbygging skal infrastruktur overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Utbyggerne i Bjørvikaområdet plikter å betale et infrastrukturbidrag pr. T-BRA som skal finansiere utbygging av infrastruktur i området. Innkreving av infrastrukturbidrag foretas av Bjørvika Utvikling AS. Infrastrukturbidraget fordeles mellom Bjørvika Utvikling AS som forestår koordinering og profilering av utbyggingen og Bjørvika Infrastruktur AS som forestår prosjektering og bygging av infrastruktur. Utbyggerne faktureres for infrastrukturbidrag med 30 % ved igangsettelsestillatelse, 50 % ved ferdig råbygg og 20 % ved midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune har forpliktet seg til å dekke de første NOK 300 mill. av kostnadene for utbygging av teknisk infrastruktur. Inntektsføring i form av anleggsbidrag skjer i takt med faktiske utbyggingskostnader uten fortjeneste. Oslo kommunes forpliktelse var fullt ut dekket ved utgangen av 2010.

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne finansierer den samlede utbyggingen og det er ikke mulig å henføre deler av utbyggingen til den enkelte utbygger. Utbyggingen av infrastruktur inntektsføres regnskapsmessig etter løpende avregning for hele prosjektet sett under ett iht. NRS 2 Anleggskontrakter.

#### Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet. Innredning i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives i henhold til en plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.

#### Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Mottatt kontantvederlag behandles som utbytte eller konsernbidrag, med mindre kontantvederlaget er tilbakebetaling av innbetalt egenkapital som reguleres direkte mot anskaffelseskost for aksjene. Selskap hvor konsernet har bestemmende innflytelse er konsolidert inn i konsernregnskapet i helhet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt skal beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og på grunnlag av eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres direkte mot betalbar skatt i balansen. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med nominell verdi.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Bjørsvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet eller konsernet har ikke hatt ansatte i 2024. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i selskapet eller konsernet.

#### Honorar til revisor:

##### Morselskap:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	110.500	65.033
Honorarer for andre tjenester:		
- Andre attestasjonstjenester	-	-
- Skatterådgivning	-	-
- Annen rådgivning	-	-
Sum honorar for andre tjenester	-	-

##### Konsern:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusiv merverdiavgift):

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	206.700	139.743
Honorarer for andre tjenester:		
Andre attestasjonstjenester	208.000	-
Skatterådgivning	-	-
Annen rådgivning	-	-
Sum honorar for andre tjenester	208.000	-

#### Note 3 Skattekostnad

##### Morselskap:

##### Fordeling av skattekostnaden

	2024	2023
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	-129.930	-234.574
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	-129.930	-234.574

Ordinært resultat før skatt	-590.592	-1.066.242
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt	-590.592	-1.066.242

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balanse	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	-590.592	-1.066.242
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	-129.930	-234.573



## Bjørsvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	6.232.322	-	5.641.731	-
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	1.371.111	-	1.241.181	-
Netto skattefordel i balansen	1.371.111	-	1.241.181	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	6.232.322	5.641.731
--	-----------	-----------

#### Konsernet:

##### Fordeling av skattekostnaden

	2024	2023
Betalbar skatt 22 %	-	-
Endring av utsatt skatt	897.290	-414.799
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	897.290	-414.799

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

Årsresultat før skatt	4.078.590	-1.885.450
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 22 %	897.290	-414.799
Poster med skatteeffekt:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-
Skattekostnad	897.290	-414.799
Effektiv skattesats	22 %	22 %

#### Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	141.694	-	175.054	-
Tilvirkningskontrakter	-	62.838.043	-	53.632.475
Underskudd til fremføring	82.311.458	-	77.135.863	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	15.260	-
Sum midlertidige forskjeller	82.453.152	62.838.043	77.326.177	53.632.475
Sum brutto skattefordel/-forpliktelse	19.615.109	-	23.693.702	-
Netto skattefordel i balansen	4.315.324	-	5.212.614	-

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Fremførbare underskudd ved årets slutt	82.311.458	77.135.862
--	------------	------------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Note 4 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap	Anskaffet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat (100%)	Selskapets egenkapital (100%)
Bjørvika Infrastruktur AS	2002	Oslo	100%	3.641.963	14.452.033

#### Konsernmellomværende

Morselskap:	2024	2023
Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:		
Kundefordringer på Bjørvika Infrastruktur AS	123.106	-
Leverandørgjeld Bjørvika Infrastruktur AS	-	-
Kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-1.778.297

Det er ikke stillet garantier eller sikkerhetsstillelser til fordel for noen selskap i konsernet.

Konsern:	2024	2023
Selskapet har følgende fordringer og gjeld til selskap i konsernet:		
Langsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-	-
Kortsiktig gjeld Hav Eiendom AS	-46.000	-1.778.297

Hav Eiendom AS har, gjennom Bjørvikaavtalene fra 2003, forpliktet seg til å yte et likviditetslån på inntil 300 MNOK. Det er ikke trukket på lånerammen i 2024. Lånet renteberegnes med markedsmessige betingelser.

#### Transaksjoner med nærstående foretak

Infrastrukturbidrag fra utbyggerne i Bjørvika området innkreves av Bjørvika Utvikling AS. Enkelte av utbyggerne vil kunne anses som nærstående parter. Infrastrukturbidrag fastsettes etter vilkår som ikke påvirkes av om utbyggerne anses som nærstående parter.

Utover infrastrukturbidrag er omfang av transaksjoner med nærstående foretak som ikke elimineres ved konsolidering vurdert som uvesentlige.

#### Note 5 Avtale om momsrefusjon med Oslo kommune

Det ble i 2018 inngått avtale om momsrefusjon med Oslo kommune (overdragelse av justeringsrett for infrastruktur). Avtalen innebærer at Bjørvika Infrastruktur AS skal få refundert 50 % av momsen på opparbeidet kommunal infrastruktur. Avtalen har tilbakevirkende kraft til 2015.

Innsendte moms krav på anlegg overdratt av Oslo kommune pr. 31.12.24 utgjør 137,9 MNOK, hvorav 80,6 MNOK er refundert. Resterende 57,3 MNOK skal refunderes over en 10-års periode og er balanseført som langsiktig fordring. Selskapet har ikke overlevert anlegg til Oslo kommune i 2024.

#### Note 6 Bankmidler

Morselskapet og konsern har ingen bundne bankmidler. Morselskapet har en kassekredittkonto med en kredittramme på kr. 20.000.000. Pr. 31.12.24 er det trukket 1,3 MNOK på kassekreditten. Selskapets aksjonærer har stilt proratarisk selvskyldnerkausjoner for kreditten.



## Bjørvika Utvikling AS

### Noter til regnskapet

#### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1.500	20.000	30.000.000

De største aksjonærene i selskapet ved utgangen av året:

	Eierandel
Hav Eiendom AS	66 %
Oslo S Utvikling AS	34 %

#### Note 8 Egenkapital

##### Morselskap:

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.23	30.000.000	-	-4.365.480	25.634.520
Årets resultat	-	-	-460.662	-460.662
Egenkapital pr 31.12.24	30.000.000	-	-4.826.142	25.173.858

##### Konsernet:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.23	30.000.000	-	-18.590.499	11.409.501
Årets resultat	-	-	3.181.300	3.181.300
Egenkapital pr 31.12.24	30.000.000	-	-15.409.198	14.590.802

#### Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets og konsernets omsetning knytter seg i all hovedsak til infrastrukturbyggingen i Bjørvikaområdet og anses som ett prosjekt.

	2024	2023
Akkumulert inntektsføring	1.947.827.607	1.885.451.694
Akkumulerte prosjektkostnader	1.884.989.564	1.831.819.219
Netto resultat	62.838.043	53.632.475
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	-
Forskuddsfakturert inntekt inkludert i annen kortsiktig gjeld	-81.665.409	-75.544.888

Kostnad og inntekt avsettes iht NRS 2 om anleggskontrakter, etter løpende avregning. Inntektsføring gjøres i takt med påløpt kostnad, etter prinsipp om at prosjektet over tid skal gi et resultat på null. Opptjent, ikke fakturert inntekt tilsvarer avsatt inntekt som vil bli fakturert i takt med framdrift etter fastsatte parameter (se note 1). Det gjøres løpende vurdering av prosjektet totale kostnad og inntekt. Dersom det forventes at prosjektet totalt vil gå med tap skal det avsettes for et slikt tap i gjeldende regnskapsår. Det er pr 31.12.2024 ikke foretatt noen slik avsetning.

Andel av utestående fordringer hvor betaling er holdt tilbake av kunde i henhold til betingelser i kontrakt utgjør kr 0.



## **Bjørvika Utvikling AS**

### **Noter til regnskapet**

#### **Note 10 Pantstillelser og garantier**

Selskapet har ingen pantstillelser.

Bjørvika Utvikling AS har i avtale med Oslo kommune garantert for og stilt seg solidarisk ansvarlig for datterselskapet Bjørvika Infrastruktur AS' forpliktelser til utbygging av infrastruktur.



## Bjørvika Utvikling AS

## Bjørvika Utvikling AS

Konsern

2023	2024		Noter	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
1 373 984	1 397 887	Infrastrukturbidrag	1, 9	63 773 800	40 626 473
<u>0</u>	<u>0</u>	Salgsinntekter	1	<u>1 904 881</u>	<u>1 454 527</u>
<u>1 373 984</u>	<u>1 397 887</u>	Sum driftsinntekter		<u>65 678 681</u>	<u>42 081 000</u>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
0	0	Varekostnad	1, 9, 10	55 449 644	37 698 467
<u>2 530 368</u>	<u>2 021 626</u>	Annen driftskostnad	2	<u>7 032 786</u>	<u>6 912 407</u>
<u>2 530 368</u>	<u>2 021 626</u>	Sum driftskostnader		<u>62 482 430</u>	<u>44 610 874</u>
<u>-1 156 384</u>	<u>-623 739</u>	Driftsresultat		<u>3 196 251</u>	<u>-2 529 874</u>
<b>FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER</b>					
73 300	129 698	Renteinntekter		978 425	775 517
147 934	0	Renteinntekter fra konsernselskap		-147 934	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Andre finansinntekter		<u>500</u>	<u>0</u>
<u>221 234</u>	<u>129 698</u>	Sum finansinntekter		<u>830 991</u>	<u>775 517</u>
131 093	96 551	Rentekostnader		96 586	131 093
<u>0</u>	<u>0</u>	Rentekostnad fra konsernselskap		<u>-147 934</u>	<u>0</u>
<u>131 093</u>	<u>96 551</u>	Sum finanskostnader		<u>-51 348</u>	<u>131 093</u>
<u>90 141</u>	<u>33 147</u>	Netto finansposter		<u>882 339</u>	<u>644 424</u>
<u>-1 066 243</u>	<u>-590 592</u>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u>4 078 590</u>	<u>-1 885 450</u>
<u>-234 574</u>	<u>-129 930</u>	Skattekostnad	3	<u>897 290</u>	<u>-414 799</u>
<u>-831 669</u>	<u>-460 662</u>	<b>Resultat etter skatt</b>		<u>3 181 300</u>	<u>-1 470 651</u>
<u>-831 669</u>	<u>-460 662</u>	<b>Årsoverskudd/Årsunderskudd(-)</b>		<u>3 181 300</u>	<u>-1 740 651</u>
<b>OVERFØRINGER</b>					
0	0	Avsatt til annen egenkapital			
<u>-831 669</u>	<u>-460 662</u>	Til udekket tap			
<u>-831 669</u>	<u>-460 662</u>	Sum overføringer			



## Bjørsvika Utvikling AS

## Bjørsvika Utvikling AS

Konsern

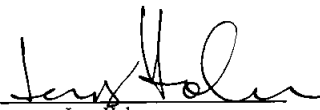
2023	2024		Noter	2024	2023
		<b>BALANSE</b>			
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
1 241 181	1 371 111	Utsatt skattefordel	3	4 315 324	5 212 614
1 241 181	1 371 111	Sum Immaterielle eiendeler		4 315 324	5 212 614
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
25 035 089	25 035 089	Investering i datterselskap	4	0	0
0	0	Langsiktige fordringer	5	57 284 841	69 608 726
25 035 089	25 035 089	Sum finansielle anleggsmidler		57 284 841	69 608 726
26 276 270	26 406 200	Sum anleggsmidler		61 600 165	74 821 340
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
		<b>Fordringer</b>			
0	0	Kundefordringer		118 935	1 437 023
0	123 106	Fordringer på selskap i samme konsern	4	0	0
0	0	Andre fordringer		441 400	297 434
0	123 106	Sum fordringer		560 335	1 734 457
		<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
2 219 756	0	Kontanter, bank	6	44 350 600	21 852 190
2 219 756	0	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 350 600	21 852 190
2 219 756	123 106	Sum omløpsmidler		44 910 935	23 586 647
28 496 026	26 529 306	Sum eiendeler		106 511 100	98 407 987

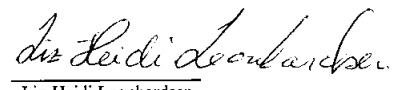


Bjørvika Utvikling AS		Bjørvika Utvikling AS		
		Konsern		
2023	2024	Noter	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
30 000 000	30 000 000		30 000 000	30 000 000
0	0	7	0	0
<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
-4 365 480	-4 826 142		-15 409 198	-18 590 499
-4 365 480	-4 826 142		-15 409 198	-18 590 499
<u>25 634 520</u>	<u>25 173 858</u>	8	<u>14 590 802</u>	<u>11 409 501</u>
<b>GJELD</b>				
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
0	0		2 500 000	2 500 000
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
167 116	76 022		5 426 200	5 670 005
0	1 279 426		1 279 426	0
0	0		347 117	315 932
1 778 297	0	4	46 000	1 778 297
916 093	0	9	82 321 555	76 734 253
<u>2 861 506</u>	<u>1 355 448</u>		<u>89 420 298</u>	<u>84 498 487</u>
<u>2 861 506</u>	<u>1 355 448</u>		<u>91 920 298</u>	<u>86 998 487</u>
<u>28 496 026</u>	<u>26 529 306</u>		<u>106 511 100</u>	<u>98 407 987</u>

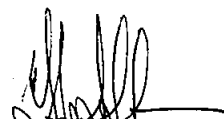
Oslo, 4. mars 2025  
Styret i Bjørvika Utvikling AS

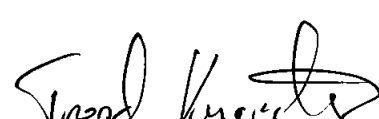
  
Kjell Døve Kalland  
Styrets leder

  
Lars Holm  
Nestleder

  
Liz-Heidi Leonhardsen  
Styremedlem

  
Birger Kronborg  
Styremedlem

  
Kjell Otto Larssen  
Styremedlem

  
Trond Knapstad  
Daglig leder



BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

**Bjørvika Utvikling AS**

**Organisasjonsnummer 985 010 145**

## **Årsberetning for 2024**



## BJØRVIKA UTVIKLING AS



### 1. Selskapets organisasjon

<b>Styrets leder</b>	Kjell Døvle Kalland
<b>Styremedlemmer</b>	Lars Holm (nestleder) Birger Kronborg Liz-Heidi Leonhardsen Kjell Otto Larssen
<b>Varamedlemmer</b>	Jostein Ådalen Bernt Aasenuus
<b>Daglig leder</b>	Trond Knapstad
<b>Revisor</b>	Deloitte AS

### 2. Bakgrunn for opprettelse av selskapet

Bjørvika Utvikling AS (BU) ble stiftet 26. september 2002 for å være HAV Eiendom AS (HAV E) og Oslo S Utvikling AS (OSU) sitt felles interesse- og koordineringsorgan, bl.a overfor offentlige myndigheter i forbindelse med utbygging av felles infrastruktur i Bjørvika, i Oslo. BU skal i denne sammenheng innkreve infrastrukturbidrag fra utbyggingsprosjektene i Bjørvika. BU skal videre tilrå utbyggingsrekkefølgen og ha ansvar for prioriteringer innenfor utbyggingsområdet.

BU har stiftet Bjørvika Infrastruktur AS (BI) som har som sitt formål å ha et samlet ansvar for, og styring med all bygging av teknisk infrastruktur ved utvikling og utbygging i Bjørvika.

Det er inngått en avtale mellom BI og Hav Eiendom AS (HAV E), datert 30. juni 2003, med tillegg av 19.03.2014, som sikrer Bjørvika Infrastruktur AS tilgang på et ansvarlig lån fra HAV E for å mellomfinansiere infrastrukturutbyggingen med inntil 300 MNOK. Avtalen opphører 31.12.2025.

### 3. Virksomhetens art og lokalisering

BU er eiernes (HAV E og OSU) felles organ i forbindelse med planlegging, koordinering og prioritering i forbindelse med utbyggingen i Bjørvika. Selskapet ivaretar eiernes felles profilering og markedsføring av Bjørvika. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

### 4. Situasjonsbeskrivelse

Selskapet har gjennom 2024 i hovedsak behandlet saker av overordnet strategisk betydning. Prognoser og fremdriftsplaner for utbyggingen er revidert 1. og 2. halvår, og er i samsvar med HAV E, OSU og øvrige utbygges gjeldende planer for utbygging av bolig- og næringsarealer. Ved årets utløp er i overkant av 61 % av utbyggingsvolumet på 820.007 m<sup>2</sup> ferdigstilt.

BU har gjennom året informert gjennom sin nettside [bjorvikautvikling.no](http://bjorvikautvikling.no).

Datterselskapet BI har i 2024 videreført planleggingsarbeidet som omfatter utvikling av infrastruktur som skal betjene de enkelte byggeområdene. Datterselskapet har i 2024 ferdigstilt og overlevert de arbeider som var planlagt utført i perioden, og som det er forpliktet til i henhold til utbyggingsavtalen med Oslo Kommune.



## BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

### 5. *Rettvisende oversikt over utvikling og resultat*

Konsernets arbeider i 2024 ble gjennomført som planlagt og innenfor rammer gitt i den totale gjeldende plan for området.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er positiv med 21 MNOK. I 2023 var kontantstrømmen 16 MNOK. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er 0 MNOK.

Ved utgangen av året hadde konsernet utført arbeider for 2.037 MNOK inklusiv administrasjon og finanskostnader.

BUs vurdering er at det er knyttet finansiell risiko til de aktiviteter som gjennomføres av BI da selskapets aktivitetsnivå blir styrt i forhold til rekkefølgebestemmelsene i de enkelte reguleringsplaner, utbyggingsavtalen med Oslo Kommune og fremdriften på utvikling/bygging av de bolig-/næringseiendommer i Bjørvika som er forpliktet å betale infrastrukturbidrag.

I 2024 har konsernet mottatt infrastrukturbidrag som er høyere enn selskapets utgifter dette året. Infrastrukturbidragene i 2025 vil være tilnærmet like selskapets utgifter dette året og konsernet har vurdert at det ikke vil være nødvendig å trekke på det ansvarlige lånet fra Hav Eiendom i løpet av året.

Infrastrukturbidraget reguleres ved utgangen av hvert kvartal etter SSB-indeksen for veianlegg – «vei i dagen» Ved utgangen av 2024 har infrastrukturbidraget fått en regulering på 129,2 % fra 01.07.2003.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold. De viktigste risikoelementene er knyttet til samlet utbyggingsvolum og muligheten for økt utbyggingstid.

Hav Eiendom fremmet sitt planforslag for Grønlikaia 30. august 2024. Planforslaget er på 200.000 m<sup>2</sup> og er godt innenfor maksimal utnyttelse i Bjørvikaplanen fra 2004 på 208.200 m<sup>2</sup>. Oslo kommune ved PBE hevder at planforslaget er vesentlig strid med flere overordnede planer og nekter å fremme forslaget for videre behandling. PBE har antydnet at de ser for seg en reduksjon i utbyggingsvolumet på Grønlikaia i størrelsesorden 75.000-80.000 m<sup>2</sup>. For BU/BI vil en reduksjon av utbyggingsvolumet på Grønlikaia kunne medføre at avtalen med Oslo kommune må reforhandles. Dette kan bety stopp i BU/BIs arbeider.

Konsernets egenkapital i 2024 er på 14,6 MNOK. Dette er en økning på 3,2 MNOK fra 2023. Egenkapitalen vurderes som tilstrekkelig i forhold til de forpliktelser konsernet har påtatt seg gjennom inngåtte konsulent- og entreprisekontrakter da finansiering av prosjekterings- og byggekostnader er sikret ved innbetaling av infrastrukturbidrag fra utbyggerne og ansvarlig lån til BI.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 var på 65,7 MNOK mot 42,1 MNOK i 2023.

Endringen skyldes økt utbygging av infrastruktur og derav større andel av periodisert infrastrukturbidrag.

Den har ikke vært overlevert anlegg til Oslo kommune i 2024. Som følge av dette er det ingen endring av varekost i 2024 knyttet til mva-refusjonen fra Oslo kommune.

Inkludert i årets driftsinntekter er også en salgsinntekt på 1,9 MNOK som er prosjekt- og byggeledelse selskapet har gjort for andre aktører i Bjørvika.

Styret og daglig leder mener at det fremlagte regnskapet gir et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. BU har et underskudd på kr. 460.662,- i 2024 mot et underskudd i 2023 på kr 831.668,-. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme konsernet.



## BJØRVIKA UTVIKLING AS



BJØRVIKA

Styret foreslår at årets underskudd på kr 460.662,- overføres til udekket tap.

### 6. *Fortsatt drift*

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

### 7. *Arbeidsmiljø*

Styret og daglig leder vurderer arbeidsmiljøet i prosjektorganisasjonen som godt.

Det er ingen ansatte i BU. BU administreres med innleid bistand fra andre firmaer. I 2024 har denne bistand utgjort ca 0,5 årsverk.

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året.

### 8. *Likestilling*

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, hvorav 1 kvinne. I forvaltningen av virksomheten bestreber selskapet seg på likestilling mellom kjønnene.

### 9. *Ytre miljø*

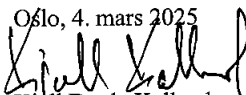
Det er styrets oppfatning at selskapets virksomhet har en begrenset påvirkning på det ytre miljø. Selskapet skal gjennom avtale med Oslo Kommune av 30. juni 2003 videreføre arbeidet med Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP). BI utarbeider, i tråd med OMOP, årlige statusrapporter for miljøarbeidet i Bjørvika. Rapporten for 2024 ferdigstilles i juni 2025. Rapporten er felles for BI, HAV E, OSU og øvrige utbyggere som HAV E og OSU har inngått avtale med.

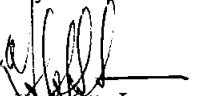
### 10. *Forsknings- og utviklingsaktiviteter*

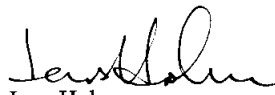
Selskapet har i 2024 ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### 11. *Ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder*

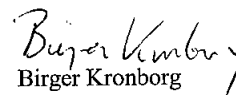
Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som også inkluderer daglig ledere og ledende personer.

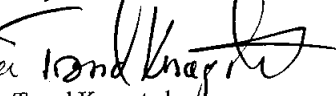
Oslo, 4. mars 2025  
  
Kjell Døvle Kalland  
Styrets leder

  
Kjell Otto Larssen  
Styremedlem

  
Lars Holm  
Styrets nestleder

  
Liz-Heidi Leonhardsen  
Styremedlem

  
Birger Kronborg  
Styremedlem

  
Trond Knapstad  
Daglig leder