



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	02.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.04.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		177 202 407	1 136 737 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>177 202 407</b>	<b>1 136 737 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 329 479	305 295
Lønnskostnad		32 228 117	36 106 414
Avskrivning		119 666	187 573
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			32 530 000
Annen driftskostnad		18 307 847	32 571 770
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 985 109</b>	<b>101 701 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 217 298</b>	<b>1 035 036 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		474 270 001	174 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		32 568 804	57 079 790
Annen renteinntekt		10 167	446 712
Annen finansinntekt		9 803	
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			39 893
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>506 858 775</b>	<b>231 566 395</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		267 022	-673 660
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 592 465	12 397 693
Annen rentekostnad		36 080 790	82 315 530
Annen finanskostnad		4 289 646	8 524 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 229 923</b>	<b>102 563 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>449 628 852</b>	<b>129 002 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>574 846 150</b>	<b>1 164 038 473</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		8 242 062	40 633 869
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>566 604 088</b>	<b>1 123 404 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>566 604 088</b>	<b>1 123 404 604</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		-566 604 088	-1 123 404 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-566 604 088</b>	<b>-1 123 404 604</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		3 067 201	11 309 263
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 067 201</b>	<b>11 309 263</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		75 760	216 030
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 760</b>	<b>216 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 422 243 027	1 442 182 522
Lån til foretak i samme konsern		715 879 046	1 539 620 745
Investeringer i tilknyttet selskap		8 291 898	8 558 920
Investeringer i aksjer og andeler		1 687 539	1 687 539
Andre fordringer			941 810
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 148 101 510</b>	<b>2 992 991 536</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 151 244 471</b>	<b>3 004 516 829</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 919 063	5 597 625
Andre fordringer		168 977 382	127 517 049
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 896 445</b>	<b>133 114 674</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 274 423	35 525 016
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 274 423</b>	<b>35 525 016</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>187 170 868</b>	<b>168 639 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 338 415 339</b>	<b>3 173 156 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 282 450 999	715 846 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 282 450 999</b>	<b>715 846 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 295 950 999</b>	<b>729 346 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		11 307 274	9 531 634
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 307 274</b>	<b>9 531 634</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 000 000	1 675 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		802 503 136	694 761 195
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>977 503 136</b>	<b>2 369 761 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>988 810 410</b>	<b>2 379 292 829</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		399 078	238 746
Skyldige offentlige avgifter		2 532 921	2 506 768
Annen kortsiktig gjeld		50 721 931	61 771 266
Derivater			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 653 930</b>	<b>64 516 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 042 464 340</b>	<b>2 443 809 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 338 415 339</b>	<b>3 173 156 519</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 434 000	3 025 478 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 434 000</b>	<b>3 025 478 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 063 835 000	1 770 165 000
Lønnskostnad		32 228 000	36 106 000
Avskrivning		733 000	3 348 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 639 000	32 000 000
Annen driftskostnad		26 533 000	93 579 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 144 968 000</b>	<b>1 935 198 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 466 000</b>	<b>1 090 280 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-243 000	674 000
Annen renteinntekt		1 591 000	2 905 000
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 647 000	8 280 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 995 000</b>	<b>11 859 000</b>
Annen rentekostnad		26 294 000	53 762 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 294 000</b>	<b>53 762 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 299 000</b>	<b>-41 903 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>360 167 000</b>	<b>1 048 377 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		72 216 000	82 775 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>287 951 000</b>	<b>965 602 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>287 951 000</b>	<b>965 602 000</b>
Minoritetsinteresser		-1 253 000	-1 632 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>289 204 000</b>	<b>967 234 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overføring til/fra annen egenkapital		-289 204 000	-967 234 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-289 204 000</b>	<b>-967 234 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		823 794 000	1 231 371 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		76 000	216 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>823 870 000</b>	<b>1 231 587 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		8 292 000	8 559 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 006 000	2 006 000
Andre fordringer			942 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 298 000</b>	<b>11 507 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>834 168 000</b>	<b>1 243 094 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		935 070 000	718 265 000
<b>Sum varer</b>		<b>935 070 000</b>	<b>718 265 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		445 322 000	1 343 402 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>445 322 000</b>	<b>1 343 402 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 503 000	127 547 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>119 503 000</b>	<b>127 547 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 499 895 000</b>	<b>2 189 214 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 334 063 000</b>	<b>3 432 308 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		13 500 000	13 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 470 499 000	1 181 296 000
Minoritetsinteresser		87 146 000	88 399 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 557 645 000</b>	<b>1 269 695 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 571 145 000</b>	<b>1 283 195 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		11 307 000	9 532 000
Utsatt skatt		11 208 000	36 529 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>22 515 000</b>	<b>46 061 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 000 000	1 675 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		267 978 000	251 684 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>442 978 000</b>	<b>1 926 684 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>465 493 000</b>	<b>1 972 745 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 676 000	19 252 000
Betalbar skatt		90 099 000	
Skyldige offentlige avgifter		2 103 000	4 279 000
Annen kortsiktig gjeld		198 547 000	152 837 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>297 425 000</b>	<b>176 368 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>762 918 000</b>	<b>2 149 113 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 334 063 000</b>	<b>3 432 308 000</b>



Til generalforsamlingen i Oslo S Utvikling AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Oslo S Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 1.1 – 31.12 og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 1.1 – 31.12 og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Oslo S Utvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Oslo S Utvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

Uavhengig revisors beretning - Oslo S Utvikling AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Oslo S Utvikling AS



Oslo, 2. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2021-03-02 21:12

**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 \_ Årsregnskap 2020 \_ Sign.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Mortensen, Per Tore	BANKID	2021-03-02 15:59 GMT+1
Sandberg, Synnøve Lyssand	BANKID_MOBILE	2021-03-02 16:09 GMT+1
Olstad, Anders Landro	BANKID_MOBILE	2021-03-02 16:11 GMT+1
Horn, Sonja	BANKID	2021-03-02 20:02 GMT+1
Austestad, Morten	BANKID_MOBILE	2021-03-02 20:49 GMT+1
Jansen, Nikolai	BANKID	2021-03-03 00:10 GMT+1
Lunøe, Jon-Erik	BANKID_MOBILE	2021-03-03 07:05 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



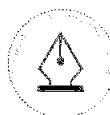
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



OSLO S UTVIKLING AS		Resultatregnskap 1.1 - 31.12		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
2020	2019	(kr 1.000)	Noter	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
1 272	18 851	Leieinntekter eiendommer		4 060	44 489
160 076	1 099 788	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	1	12	418 997
	269	Prosjektinntekter	2	1 519 184	2 561 442
15 855	17 830	Forvaltningshonorar og andre inntekter		179	550
177 202	1 136 737	<b>Sum driftsinntekter</b>		1 523 434	3 025 478
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
(32 228)	(36 106)	Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	3	(32 228)	(36 106)
(15 896)	(17 067)	Andre administrasjonskostnader		(17 757)	(21 584)
(2 412)	(15 380)	Driftskostnader og innleie eiendommer		(8 776)	(71 870)
(1 329)	(305)	Prosjektkostnader	2	(1 063 835)	(1 770 165)
	(125)	Tap ved salg av varige driftsmidler	1		(125)
	(32 530)	Nedskrivning og reversering anleggsmidler	6	(21 639)	(32 000)
(120)	(188)	Ordinære avskrivninger	6	(733)	(3 348)
(51 985)	(101 701)	<b>Sum driftskostnader</b>		(1 144 968)	(1 935 199)
125 217	1 035 036	<b>Driftsresultat</b>		378 466	1 090 279
<b>FINANSPOSTER</b>					
474 270	174 000	Resultat fra aksjeinvesteringer		(243)	674
32 589	57 533	Finansinntekter	4	1 591	2 905
(56 963)	(103 244)	Finanskostnader	4	(26 294)	(53 762)
	40	Finansielle instrumenter		6 647	8 280
(267)	674	Nedskrivning og reversering aksjer i tilknyttede selskaper			
449 629	129 002	<b>Netto finansposter</b>		(18 299)	(41 903)
574 846	1 164 038	<b>Resultat før skatt</b>		360 167	1 048 377
(8 242)	(40 634)	Skatter	5	(72 216)	(82 775)
<b>Minoritetsandel</b>					
				1 253	1 632
566 604	1 123 405	<b>Årets resultat etter minoriteter</b>		289 204	967 234
<b>DISPONERINGER</b>					
(566 604)	(1 123 405)	Overført annen egenkapital		(289 204)	(967 234)
(566 604)	(1 123 405)	<b>Sum disponeringer</b>		(289 204)	(967 234)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



OSLO S UTVIKLING AS		Balanse pr	OSLO S UTVIKLING KONSERN	
2020	2019	(kr 1.000)	2020	2019
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
3 067	11 309	Utsatt skattefordel	5	
<b>Varige driftsmidler</b>				
		Tomter og forretningsbygg	6	596 119
		Anlegg under utførelse, anlegg for salg	6	227 675
76	216	Maskiner, inventar og transportmidler	6	76
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
1 422 243	1 442 183	Aksjer i datterselskaper	7	
715 879	1 539 621	Fordringer konsernselskaper		
8 292	8 559	Aksjer i tilknyttede selskaper	7	8 292
1 688	1 688	Andre aksjer	7	2 006
	942	Andre langsiktige fordringer	8	942
<b>2 151 244</b>	<b>3 004 517</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>834 167</b>	<b>1 243 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
173 896	133 116	Andre kortsiktige fordringer	8	445 322
		Prosjekter for salg	6	935 070
13 274	35 525	Bankinnskudd	9	119 504
<b>187 171</b>	<b>168 640</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 499 895</b>	<b>2 189 214</b>
<b>2 338 415</b>	<b>3 173 157</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 334 063</b>	<b>3 432 308</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
13 500	13 500	Aksjekapital (9.000 aksjer a kr 1.500)	13 500	13 500
1 282 451	715 847	Annen egenkapital	1 470 499	1 181 295
		Minoritetsinteresser	87 146	88 399
<b>1 295 951</b>	<b>729 347</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 571 145</b>	<b>1 283 195</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
		Utsatt skatt	5	11 208
802 503	694 761	Gjeld til konsernselskaper		
175 000	1 675 000	Partegjeld	11	175 000
11 307	9 532	Annen langsiktig gjeld	12	279 285
<b>988 810</b>	<b>2 379 293</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>465 493</b>	<b>1 972 746</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
399	239	Leverandørgjeld		6 676
		Betalbar skatt		90 099
4 627	4 476	Skyldige offentlige avgifter		2 103
48 628	59 802	Annen kortsiktig gjeld	13	198 547
<b>53 654</b>	<b>64 517</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>297 425</b>	<b>176 367</b>
<b>2 338 415</b>	<b>3 173 157</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 334 063</b>	<b>3 432 308</b>

Oslo, 2. mars 2021

Per Tore Mortensen  
Styreleder

Morten Austestad

Sonja Horn

Nikolai Jansen

Anders Landro Olstad

Jon-Erik Lunøe

Synnøve Lyssand Sandberg  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2020	2019	2 020	2019
Resultat før skattekostnad	574 846	1 164 038	360 167	1 048 377
- Betalbar skatt	-	-	-	(5 457)
- Gevinst ved salg av varige driftsmidler	(160 076)	(1 099 663)	(12)	(418 997)
+/- Netto tap/gevinst ved salg av prosjekter	-	36	(455 349)	(791 276)
- Resultat tilknyttet selskap	267	(674)	243	(674)
+ Ordinære avskrivninger	120	188	733	3 348
Nedskrivning og reversering av varige driftsmidler	-	32 630	21 639	32 000
+/- Endring i kortsiktige fordringer	(40 782)	(123 220)	898 080	591 351
+/- Endring i leverandørgjeld	160	(1 190)	(12 576)	(51 947)
+/- Endring i offentlige avgifter	151	(769)	(2 176)	63
+/- Endringer i andre tidsavgrensningsposter	51 519	24 583	45 693	6 689
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)</b>	<b>426 205</b>	<b>(4 141)</b>	<b>856 442</b>	<b>413 476</b>
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og prosjekter	12	755	1 508 613	3 831 101
- Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler og prosjekter	-	(65)	(892 109)	(2 033 655)
+ Innbetalinger ved salg av aksjer mv	167 331	1 792 982	-	9 617
- Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	-	(116)	-	5 717
+/- Reduksjon/økning i andre fordringer/mellomværende konsern	882 425	628 630	942	-
<b>NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA INVESTERINGSAKTIVITETER (B)</b>	<b>1 049 769</b>	<b>2 422 185</b>	<b>617 446</b>	<b>1 812 779</b>
+ Innbetalinger ved opptak av eksternt langsiktig gjeld	182 776	4 327 056	199 068	4 429 932
- Utbetalinger ved tilbakebetaling av eksternt langsiktig gjeld	(1 681 000)	(5 796 355)	(1 681 000)	(5 796 355)
+/- Effekt på fusjon i datterselskap	-	-	-	122 025
- Utbytte	-	(920 000)	-	(920 000)
<b>NETTO LIKVIDITETSENDRING FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER (C)</b>	<b>(1 498 224)</b>	<b>(2 389 299)</b>	<b>(1 481 932)</b>	<b>(2 164 398)</b>
<b>NETTO ENDRINGER LIKVIDER GJENNOM ÅRET (A+B+C)</b>	<b>(22 251)</b>	<b>28 745</b>	<b>(8 043)</b>	<b>61 857</b>
Kontanter 1.1.	35 525	6 780	127 547	65 689
Kontanter 31.12.	13 274	35 525	119 504	127 547



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## Oslo S Utvikling AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Generelt

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

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen skal gi en oversikt over innbetalinger og utbetalinger og forklare likviditetsendringer. Salg av eiendommer og prosjekter behandles som en investeringsaktivitet.

#### Konsolidering

Aksjer i datterselskaper er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at kostpris for aksjene og andelen sammenholdes med datterselskapenes egenkapital på kjøpsdødsdato. Eventuelle mer-/mindreverdi på de enkelte eiendommer som derved oppstår, avskrives etter de samme prinsipper som tilhørende eiendommer. Ved kjøp/salg av datterselskaper og tilknyttede selskaper medtas resultat fra tilkjøps-/avhendelsesdødsdato. Ved innvis 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.

I morselskapet benyttes kostmetoden for alle selskaper, uavhengig av selskapsform og eierandel. Mottatt konsernbidrag og utbytte som ligger hhv. innenfor og utenfor opplente 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.

#### Gvinster, tap og nedskrivninger av anleggsmidler

Gvinster, 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 opplent, det vil si når tjenesten er levert. Kostnader sammenstilles med opplente 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 eventuell faktureringssetterslep. Inntekter utgjør påløpne kostnader til tillegg prosjektbidrag. Det foretas ikke inntektsføring for en vesentlig del av prosjektet er søkt, en betydelig del produsert og forfijenes kan estimeres pålitelig. Ved usikkerhet resultatføres prosjektet uten forfijenes. 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

Morselskapet og konsernet har også gjennom 2020 sikret en del av sine flytende renter ved inngåelse av rentesikringsavtaler, men alle ble avsluttet i løpet av året. Avtalene ble gjort mot eksisterende lån, og virkningen av verdiendringer er resultatført.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## Pensjoner

Bokføringen av pensjonskostnader bygger på Norsk Regnskapsstandard. Brutto opptjente pensjonsforpliktelser, fratrukket pensjonsmidler, er ført opp som gjeld ved årets begynnelse etter aktuamessige beregninger. Årets pensjonskostnad inngår som lønn m.v. i resultatregnskapet og består av nåverdien av årets opptjening, tillegg 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 medført under avskrivninger. Rehabiliteringskostnader som setter eiendommen tilbake til en høyere standard enn den har vært i under konsernets eie, og som øker fremtidig leienivå, aktiveres og avskrives sammen med bygget etter byggets ordinære avskrivningssats.

## Omløpsmidler/anleggsmidler

### Kortsiktig gjeld/langsiktig gjeld

Postene er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld dersom det er forutsatt at disse er til varig eie eller bruk, eller skal innfris etter utgangen av neste regnskapsperiode. Første års avdrag på langsiktig gjeld behandles som langsiktig gjeld. Øvrige poster klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Omløpsmidler er ført i balansen til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. For vurdering av anleggsmidler, se eget punkt.

## Anleggsmidler

Anleggsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost og redusert med akkumulerte av- og nedskrivninger for relevante poster. Anleggsmidler som naturlig hører sammen vurderes som hovedregel samlet og nedskrives i den grad antatt virkelig verdi etter regnskapslovens bestemmelser er lavere enn bokført verdi.

Prosjekter og større ombygginger overføres til eiendommer og avskrives fra det tidspunkt prosjektet er avsluttet eller eiendommen tas i bruk. Prosjekter, ombygginger og eiendommer omklassifiseres til prosjekt for såg når det foreligger rimelig klarhet for benyttelsen av den aktuelle investering.

## 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.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## 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 prosjektoppløsing 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 boligegendom. Inntekter og kostnader fra disse er vist nedenunder. Se også note under regnskapsprinsipper og note 6.

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2020	2019	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2020	2019
Andre prosjektinntekter		269		269
Prosjektinntekter boligsalg			1 404 965	1 734 157
Prosjektinntekter eiendomssalg			114 219	827 016
Sum		269	1 519 184	2 561 442

(kr 1.000)	2020	2019	2020	2019
Andre prosjektkostnader	(1 329)	(305)	(1 329)	(305)
Prosjektkostnader boligsalg			(985 607)	(1 373 515)
Prosjektkostnader eiendomssalg			(76 888)	(396 344)
Sum	(1 329)	(305)	(1 063 835)	(1 770 165)

## Note 3 Ytelser til revisor og ledende personer

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2020	2019	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2020	2019
Revisorhonorar	726	220	1 533	908
Attestasjonsjenester og rådgivning fra revisor	303	427	644	832
Honorar styrets leder	0	0		
Daglig leder:				
Lønn	2 889	1 665		
Andre godtgjørelser	203	131		
Pensjon	646	341		
Lønn, pensjon, annet avtrådt daglig leder		3 147		
Sum	4 767	5 930	2 177	1 739

Revisjonsjenestene er inkludert andel mva

### Lønn og arbeidsgiveravgift

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2020	2019
Lønninger og pensjon	27 765	30 890
Avgifter	3 206	3 656
Annet	1 257	1 560
Sum	32 228	36 106

Selskapet har sysselsatt 12,6 årsverk gjennom året, mot 13 foregående år. Ved utgangen av året har selskapet 12 ansatte.

Selskapets administrerende direktør har en bonusordning maksimert til 40% av grunnlønn og hvor årsresultat, prosjektfremdrift og verdutvikling er bestemmende for beløpets størrelse. Det er avtalt ett halvt års etterlønn ved oppsigelser fra bedriftens side. Selskapets øvrige ansatte har en individuell bonusordning.

### Pensjonskostnader

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 829	4 768
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	454	556
Estimert avkastning på pensjonsmidlene	(538)	(586)
Estimatendringer, amortiseringsavvik, adm kostnader mv	289	388
Netto pensjonskostnad	5 034	5 125

### Pensjonsmidler/forpliktelser i sikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelser	(28 090)	(19 739)
Arbeidsgiveravgift	(1 681)	(839)
Amortiseringsavvik	4 494	(888)
Pensjonsmidler	16 168	13 791
Netto pensjonsforpliktelse	(9 110)	(7 674)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## Pensjonsforpliktelser i usikrede ordninger

Brutto pensjonsforpliktelser	(1 926)	(1 628)
Arbeidsgiveravgift	(272)	(230)
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>(2 198)</b>	<b>(1 858)</b>

## Sammensetning av pensjonsmidlene

Aksjer	11,0 %	14,8 %
Omløpsobligasjoner	20,3 %	11,2 %
HTF-obligasjoner	33,6 %	36,4 %
Pengemarked	0,0 %	8,3 %
Eiendom	15,6 %	13,4 %
Lån	19,6 %	14,7 %
Annet	0,0 %	1,2 %

Tall for 2020 er pr veiledning den 30.09.20

De økonomiske forutsetninger lagt til grunn i 2020 er: diskonteringsrente 1,7%, forventet avkastning på pensjonsmidlene 2,7%, lønnsregulering 2,3%, pensjonsregulering 2,0%, G-regulering 2%, turnover varierende med akter, 12 ansatte og 1 ufør. Når uamortisert estimatavvik overstiger 10% av det høyeste av forpliktelser inklusiv arbeidsgiveravgift og pensjonsmidler, amortiseres det overskytende over gjennomsnittlige gjenværende opptjeningsid.

Selskapets tjenestepensjonsordning er etter lovens krav.

## Note 4 Finansposter

### Finansinntekter

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Finansinntekter konsernselskaper	32 569	57 086		
Renteinntekter	20	447	1 591	2 905
<b>Sum</b>	<b>32 589</b>	<b>57 533</b>	<b>1 591</b>	<b>2 905</b>

### Finanskostnader

(kr 1.000)	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
Finanskostnader konsernselskaper	(16 288)	(12 398)		
Rentekostnader	(40 695)	(80 846)	(26 294)	(53 762)
<b>Sum</b>	<b>(56 983)</b>	<b>(103 244)</b>	<b>(26 294)</b>	<b>(53 762)</b>

Se note 7 for resultat tilknyttet selskap.

## Note 5 Skattekostnad

### Årets skattekostnad fordeler seg på:

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt			(90 099)	
Endring utsatt skatt	(8 242)	(40 634)	17 883	(82 775)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(8 242)</b>	<b>(40 634)</b>	<b>(72 216)</b>	<b>(82 775)</b>

### Skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

(kr 1.000)	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
Taps og gevinstkonto	1 403	1 754	9 479	11 981
Andre forskjeller	(4 226)	(2 097)	(4 326)	(4 364)
Drittsmidler og prosjekt for salg	(113)	(124)	10 520	54 432
Renteinndrag til fremføring				(1 867)
Skattemessig underskudd til fremføring	(132)	(10 842)	(4 485)	(23 512)
<b>Utsatt skattefordel (-) utsatt skatt</b>	<b>(3 067)</b>	<b>(11 309)</b>	<b>11 208</b>	<b>36 530</b>
Skattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Endring utsatt skatt			25 322	(22 008)
Endring utsatt skatt ervervede/solgte selskaper	(8 242)	(40 634)	(7 439)	(60 767)
<b>Endring utsatt skatt</b>	<b>(8 242)</b>	<b>(40 634)</b>	<b>17 883</b>	<b>(82 775)</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## Forklaring av skattekostnaden

(kr 1.000)	2020	2019	2020	2019
Resultat før skatt	574 846	1 164 038	360 167	1 048 377
22 % skatt	(126 466)	(256 088)	(79 237)	(230 643)
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	118 224	215 455	7 020	147 868
Beregnet skattekostnad	(6 242)	(40 634)	(72 216)	(82 775)
Effektiv skattesats	1 %	3 %	20 %	8 %

## Note 6 Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling AS

(kr 1.000)	Inventar
Anskaffelseskost 1.1.	5 444
Avgang	(5 017)
Anskaffelseskost 31.12	427
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(5 228)
Årets ordinære avskrivninger	(120)
Avgang av- og nedskrivninger	4 996
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(351)
Bokført verdi 31.12	76
Avskrivningssats	20-30%

### Varige driftsmidler - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	Anlegg under utførelse	Tomter	Eiendom	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	397 175	865 583	1 484	5 444	1 269 686
Overføringer	(315 319)	(271 077)			(586 397)
Tilgang	199 459	1 613	0	0	201 071
Avgang	(27 612)	0	(1 484)	(5 017)	(34 113)
Anskaffelseskost 31.12	253 703	596 119	0	427	850 248
Akkumulert av- og nedskrivninger 1.1.	(32 000)	0	(671)	(5 228)	(38 099)
Ordinære avskrivninger			(613)	(120)	(733)
Nedskrivninger og reversering nedskrivninger	(21 639)		0		(21 639)
Avgang av- og nedskrivninger	27 612		1 484	4 996	34 092
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(26 028)	0	0	(351)	(26 379)
Bokført verdi 31.12	227 675	596 119	0	76	823 870
Avskrivningssats			2 %	20-30%	
Herav tilvirkningsrenter aktivert i 2020					29 410

### Prosjekter for salg - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	2020	2019
Anskaffelseskost 1.1.	718 265	760 654
Overføringer	586 397	297 518
Tilgang	691 056	1 430 258
Avgang	(1 060 650)	(1 770 165)
Bokført verdi 31.12	935 070	718 265



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F


**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)
B&A Bispekaia Bolig AS	Oslo	1	100 %	343 846
Eufemias Hage AS	Oslo	1	100 %	299 162
Clemenskvartalet Holding AS	Oslo	7 233 000	72,33 %	172 760
Bispevika B8b/B9 AS	Oslo	1	100 %	156 953
B&B Losbrygga AS	Oslo	6 347 674	100 %	107 646
Prosjekt D5 Bjørvika AS	Oslo	1 744 185	100 %	99 404
Dronninglunden AS	Oslo	1 215 346	100 %	69 265
Dronning Eufemis gate 16 AS	Oslo	30 000	100 %	55 596
B7 Bolig Vest AS	Oslo	282 751	100 %	37 474
Parkerings B2/B&A AS	Oslo	1	100 %	29 095
Kjeller B3/B7 AS	Oslo	1	100 %	16 062
B7 Bolig Syd AS	Oslo	194 690	100 %	12 032
Barcode 115-125 Holding AS	Oslo	10 000	100 %	10 000
OSU Tomte og prosjekttutviklings selskap AS	Oslo	1	100 %	6 507
Bjørvika Hjemmel B&A AS	Oslo	1	100 %	6 076
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
<b>Sum</b>				<b>1 422 243</b>

**Aksjer i tilknyttede selskaper - Oslo S Utvikling AS**

Firma	Antall aksjer	Andel /stemmer i %	Inngående verdi i balansen (kr 1.000)	Nedskrivning/ Reversering (kr 1.000)	Utgående verdi i balansen (kr 1.000)
Bjørvika Utvikling AS	510	34 %	8 559	(267)	8 292
<b>Sum</b>			<b>8 559</b>	<b>(267)</b>	<b>8 292</b>

**Andre aksjer - Oslo S Utvikling AS**

Selskapet har andeler i fondet "DNB Private Banking Premium 80"

**Aksjer i tilknyttede selskaper - Oslo S Utvikling konsern**

Firma	Forretningskontor	Inngående verdi i balansen (kr 1.000)	Resultat (kr 1.000)	Utgående verdi i balansen (kr 1.000)
Bjørvika Utvikling AS	Oslo	8 559	(267)	8 292
<b>Sum</b>		<b>8 559</b>	<b>(267)</b>	<b>8 292</b>

**Andre aksjer - Oslo S Utvikling konsern**

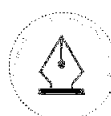
Firma	Forretningskontor	antall aksjer	Andel /stemmer i %	Verdi i balansen (kr 1.000)
Barcode Kjøling AS	Oslo	6 754	0,62 %	318
DNB Private Banking Premium 80				1 688
<b>SUM</b>				<b>2 006</b>

**Note 8 Andre langsiktige fordringer**

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Penodiserte kostnader		942		942
<b>Sum</b>		<b>942</b>		<b>942</b>

**Andre kortsiktige fordringer**

(kr 1.000)	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer prosjekter	168 882	127 324	439 341	1 337 435
Kundefordringer	4 919	5 598	5 885	5 716
Annet	96	193	96	251
<b>Sum</b>	<b>173 896</b>	<b>133 115</b>	<b>445 322</b>	<b>1 343 402</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



## Note 9 Bankinnskudd

Oslo S Utvikling AS er deltaker i ett konsernkontosystem med sine datterselskaper. Det all vesentlige av bankinnskudd i morselskapet og konsernselskaper faller inn under denne ordning. Bundne bankmidler utgjør tkr 1.095 i morselskapet og i konsern pr årsskiftet mot tkr 1.164 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	715 847	729 347
Årets resultat		566 604	566 604
Balanse 31.12.	13 500	1 282 451	1 295 951

### Endring i egenkapitalen - Oslo S Utvikling konsern

(kr 1.000)	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Minoriteter	Sum egenkapital
Balanse pr 01.01	13 500	1 181 296	88 399	1 283 195
Årets resultat		289 204	(1 253)	287 950
Balanse 31.12.	13 500	1 470 499	87 146	1 571 145

### Aksjonæroversikt pr. 31. desember 2020

	Antall aksjer	Pålydende	Andel
Entra ASA	3 000	1 500	33,33 %
Linstow AS	3 000	1 500	33,33 %
Bane NOR Eiendom AS	3 000	1 500	33,33 %
SUM	9 000		100 %

Alle selskapets aksjer har en stemme.

## Note 11 Pantegjeld, garantiansvar og andre forpliktelser

### Pantstillelser

(kr 1.000)	OSLO S UTVIKLING AS 2020	OSLO S UTVIKLING AS 2019	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2020	OSLO S UTVIKLING KONSERN 2019
Pantsikret gjeld	175 000	1 675 000	175 000	1 675 000
Bokført verdi av eiendelene stillet som sikkerhet for gjeld:				
Aksjer	437 609	902 691		
Faste eiendommer og anlegg under utførelse			785 957	2 120 250
Fordringer/annet	199 662	1 238 050	269 459	1 210 630
Sum	637 271	2 140 741	1 055 416	3 330 879

### Avdragsplan pantegjeld

(kr 1.000)	2020	2019	2020	2019
Gjeld som forfaller innen:				
1 år		1 675 000	0	1 675 000
2 år	175 000		175 000	
Sum	175 000	1 675 000	175 000	1 675 000

### 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 700 mill. Morselskapet er låntaker for dette lånet. Morselskapet sammen med flere av datterselskapene, har stilt sikkerhet for det samme lånet.

Konsernet har generelt ikke rentesikret sin lån. Morselskapet har ikke rentesikring.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



Note 12	Annen langsiktig gjeld	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
(kr 1.000)					
Pensjonsforpliktelser		11 307	9 532	11 307	9 532
Annen langsiktig gjeld				177 322	71 879
Avsatt infrastrukturbidragkostnader				30 045	30 045
Oppgjør tomtekjøp Bane Nor Eiendom AS				60 611	149 761
Sum		11 307	9 532	279 285	261 216

Note 13	Annen kortsiktig gjeld	OSLO S UTVIKLING AS		OSLO S UTVIKLING KONSERN	
		2020	2019	2020	2019
(kr 1.000)					
Avsetning personalkostnad		17 830	15 193	17 830	15 193
Renteswap					6 647
Andre avsetninger		30 798	44 609	180 716	130 996
Sum		48 628	59 802	198 547	152 836

#### Note 14 Nærstående parter

Oslo S Utvikling AS forvalter en rekke heleide datterselskaper knyttet til prosjektutviklingen i Bjørvika. Det er gitt og mottatt lån og renter til disse selskapene. Bane Nor Eiendom AS har gitt selgerkreditt for overdragelse av tomtarealer. Honorering skjer til markedspris.

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

(kr 1.000)	2020		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		15 855	15 855
Honorarkostnader	-2 162		-2 162
Finansinntekter		32 569	32 569
Finanskostnader		16 268	16 268
Utbytte og konsemdrag fra konsernselskaper		474 270	474 270
Utbytte til eierne			-
SUM	-2 162	536 961	536 800

Utlån		715 879	715 879
Innlån	152 232	802 503	954 735

(kr 1.000)	2019		
	Aksjonærer	Konsernselskap	SUM
Honorarinntekter		17 728	17 728
Honorarkostnader	1 353		1 353
Finansinntekter		57 086	57 086
Finanskostnader		12 398	12 398
Utbytte og konsemdrag fra konsernselskaper		174 000	174 000
Utbytte til eierne	-920 000		-920 000
SUM	-918 647	261 212	-657 435

Utlån		1 539 621	1 539 621
Innlån	149 761	694 761	844 522

#### Note 15 Annen prosjektinformasjon

##### Pågående prosjekter

I 2020 ble Eufemias Plass Syd med 51 boliger ferdigstilt. Ved utgangen av 2020 pågår bygging på tomtene Vannkunsten (B6a) og Clemenskvartalet (B8a). De fleste av boligene i Vannkunsten ble ferdigstilt i 2020 og de siste blir ferdigstilt 1. kvartal 2021. Med få unntak er alle boligene solgt i Vannkunsten.

##### Fremtidige prosjekter

OSU har ytterligere tomteområder for utbygging. På disse tomtene pågår det prosjekteringsarbeider. Ferdigstillelse for alle disse tomtene vil kunne skje i perioden 2023-2025.

##### Infrastrukturprosjekter

OSU eier 34 prosent av Bjørvika Utvikling / Bjørvika Infrastruktur. Disse selskapene driver med utbygging av infrastruktur i Bjørvika, som har et kostnadsanslag på MNOK 2 000 - 2 500. 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 uten vederlag.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
68D41A81043E4394ABD9F0C19E088A1F



Oslo S Utvikling - Årsberetning 2020 - sign.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Olstad, Anders Landro	BANKID_MOBILE	2021-03-02 15:56 GMT+1
Mortensen, Per Tore	BANKID	2021-03-02 15:58 GMT+1
Sandberg, Synnøve Lyssand	BANKID_MOBILE	2021-03-02 16:08 GMT+1
Horn, Sonja	BANKID	2021-03-02 20:01 GMT+1
Austestad, Morten	BANKID_MOBILE	2021-03-02 20:50 GMT+1
Jansen, Nikolai	BANKID	2021-03-03 00:09 GMT+1
Lunøe, Jon-Erik	BANKID_MOBILE	2021-03-03 07:04 GMT+1

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
D015F36E2D6340BB8FE18A2495284151

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

## Oslo S Utvikling AS

Organisasjonsnummer 983 138 683

### ÅRSBERETNING FOR 2020

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

Oslo S Utvikling AS («OSU») er et eiendomsutviklingselskap som forestår utviklingen av deler av den nye bydelen Bjørvika i Oslo. Til sammen planlegges det utbygget rundt 900.000 m<sup>2</sup> over bakken. OSU vil stå for rundt 346.000 m<sup>2</sup> over bakken. For OSU er rundt 262.000 m<sup>2</sup> over bakken utviklet og ferdig bygget.

Virksomheten drives fra selskapets kontor i Oslo.

#### 2. Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets inntekter er i 2020 kr 1.523,4 mill mot kr 3.025,5 mill i 2019. Driftsresultatet er i 2020 kr 378,5 mill mot kr 1.090,3 mill forrige år.

Reduksjon av driftsresultatet er på kr 711,8 mill. Kr 754,9 mill av endringen kan henføres til reduserte gevinster og netto prosjektinntekter. Morselskapet solgte gjennom 2019 «bygulvet» i Bjørvika som inkluderer eiendommer i Barcode-rekken og eiendommer i Bispevika Nord. Hovedtyngden av konsernets netto prosjektgevinster på kr 455,3 mill kommer fra salg av boliger, samt at det også i 2020 er realisert gevinster fra salget av bygulvet.

Netto finanskostnader utgjør kr 18,3 mill og er redusert med kr 23,6 mill fra forrige år som følge av innfrielse av lån.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr 856,4 mill mot kr 413,5 mill forrige år.

Aktiviteten har også i 2020 vært betydelig. Konsernet har investert totalt kr 892,1 mill gjennom 2020 mot kr 2.033,6 mill i 2019. Det er solgt boligseksjoner for totalt kr 1.404 mill mot kr 1.734 mill i 2019.

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 kr 566,6 mill mot kr 1.123,4 mill i 2019. Nedgangen i resultat på kr 556,8 mill kan vesentlig tilskrives reduksjon av salgsgevinster aksjer med kr 939,7 mill og økt resultat fra aksjeinvesteringer (konsernbidrag og utbytte) med kr 300,2 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 entreprisgarantier. 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 igangsettningstillatelser, samt utsatt for politisk risiko knyttet til godkjenning av reguleringsplaner.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D015F36E2D6340BB8FE18A2495284151

Gjennomføringen av konsernets prosjekter innebærer risiko for uønskede hendelser knyttet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, og ansvaret selskapet har som byggherre. I 2020 hadde konsernet i sine prosjekter 1 skade 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.

Konsernets pantegjeld er redusert med kr 1.500 mill gjennom året og utgjør kr 175 mill ved årsskiftet. Sum forvaltningskapital er på kr 2.334 mill ved årets utgang, en reduksjon på kr 1.098 mill fra foregående år.

Konsernets bokførte egenkapital er på kr 1.571,1 mill pr 31.12.20 mot kr 1.283,2 mill foregående år.

Morselskapets egenkapital er på kr 1.296 mill. Konsernets eiendommer og prosjekter verddivurderes halvårlig av to uavhengige verddivurderere. Verddivurderingen 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.

Gjennom 2020 har det vært høy oppmerksomhet på Covid 19 og konsekvenser av pandemien for konsernets løpende forretningsdrift, fremtidige og langsiktige effekter og hvordan dette påvirker de ansatte. Boligmarkedet opplevde en relativt kortvarig stopp våren 2020, og har etterpå utviklet seg positivt. Boligmarkedet ser ut til å gi gode muligheter også på lengre sikt. Morselskapet og de ansatte har utført sitt daglige arbeid i under de til enhver tid gjeldende smitteverntiltak og -råd, med godt resultat.

### 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 12 ansatte. Arbeidsmiljøet vurderes som godt og sykefraværet er lavt. Morselskapets daglige leder er kvinne. Styret består av seks representanter, hvorav en kvinne, ved utgangen av 2020. Syv av morselskapets tolv ansatte er kvinner og tre av disse sitter i selskapets ledergruppe. 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 2020 hatt et sykefravær på 2%, samme som 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 miljøsertifiseringsystemet BREEAM-NOR i utvikling av selskapets tomteportefølje. Alle boligprosjekter sertifiseres minimum på nivå BREEAM-NOR Very Good. Det har ikke vært uønskede miljøhendelser i 2020.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D015F36E2D6340BB8FE18A2495284151

**6. Konsernets stilling og resultatet av virksomheten**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2020 et riktig uttrykk for konsernets stilling og resultatet av virksomheten.

Konsernet viser et årsresultat på kr 289,2 mill etter minoriteter mot kr 967,2 mill forrige år. Morselskapets årsresultat er kr 566,6 mill mot et resultat på kr 1.123,4 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 lånerammer. Nye prosjekter vil også primært bli søkt lånefinansiert.

**7. Fremtidig utvikling**

I 2020 har konsernets fokus vært knyttet til utvikling, salg og bygging av boliger og kontor- og forretnings-, bevertnings- og kulturarealer («FBK-arealer»). Gjennom 2020 er det meste av byggeprosjektene i Bispevika Nord ferdigstilt og overlevert med godt resultat.

I 2020 startet bygging av kjeller i Clemenskvartalet og salg av boliger. Salget har vært godt. Bygging over bakken igangsettes primo 2021 med forventet ferdigstillelse i 2023.

Konsernet stilling er sterk, og områdets attraktivitet tilsier at risikoen fremover er begrenset. Områdets attraktivitet er økende ved ferdigstillelse av nye bygg med påfølgende økt aktivitet. 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 FBK-arealer, med tilhørende bolig- og FBK-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 566,6 mill godskrives annen egenkapital.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D015F36E2D6340BB8FE18A2495284151



Oslo, 02.03.2021

-----  
Per Tore Mortensen  
Styrets leder

-----  
Sonja Horn

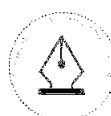
-----  
Nikolai Jansen

-----  
Anders Landro Olstad

-----  
Morten Austestad

-----  
Jon-Erik Lunøe

-----  
Synnøve Lyssand Sandberg  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D015F36E2D6340BB8FE18A2495284151