



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 155 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT BALLERUD AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	4	229 164 228	95 990 437
Sum inntekter	5, 6	229 164 228	95 990 437
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	130 795	61 758
Sum kostnader		130 795	61 758
Driftsresultat		229 033 433	95 928 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 141	2 717
Annen renteinntekt		93	6 500
Sum finansinntekter		4 234	9 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 616 841	11 961 296
Annen rentekostnad		262 094	
Sum finanskostnader		5 878 935	11 961 296
Netto finans		-5 874 700	-11 952 079
Ordinært resultat før skattekostnad		223 158 732	83 976 601
Skattekostnad på resultat	8	49 149 136	18 466 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 009 596	65 509 757
Årsresultat	8, 9	174 009 596	65 509 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		174 009 596	65 509 757
Totalresultat		174 009 596	65 509 757
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 555 328	
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital		162 454 268	
Sum overføringer og disponeringer		174 009 596	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	8	22 632 561	
Sum immaterielle eiendeler		22 632 561	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	68 775	64 634
Investeringer i aksjer og andeler	14		
Andre langsiktige fordringer	4	337 746 248	137 120 237
Sum finansielle anleggsmidler		337 815 023	137 184 871
Sum anleggsmidler		360 447 584	137 184 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11	386 743 372	230 670 873
Fordringer			
Kundefordringer		2 833	711 216
Andre kortsiktige fordringer	10	163 854	36 165
Sum fordringer		166 687	747 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	200 208	636 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 208	636 444
Sum omløpsmidler		387 110 267	232 054 697
SUM EIENDELER		747 557 851	369 239 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	5 500 000	5 500 000
Overkurs		51 974 225	51 974 225
Sum innskutt egenkapital	9	57 474 225	57 474 225
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-224 263 570	-59 267 130
Sum opptjent egenkapital	9	224 263 571	59 267 130
Sum egenkapital	9	281 737 796	116 741 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		6 751 350
Sum avsetninger for forpliktelser			6 751 350
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10	225 111 621	222 857 101
Sum annen langsiktig gjeld		225 111 621	222 857 101
Sum langsiktig gjeld		225 111 621	229 608 451
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 233	19 125
Betalbar skatt	8	75 990 875	22 870 637
Annen kortsiktig gjeld	10	164 704 327	
Sum kortsiktig gjeld		240 708 435	22 889 762
Sum gjeld		465 820 056	252 498 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 557 851	369 239 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 520779

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 155 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT BALLERUD AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 915 155 693
PROSJEKT BALLERUD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	4	229 164 228	95 990 437
Sum inntekter	5, 6	229 164 228	95 990 437
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	130 795	61 758
Sum kostnader		130 795	61 758
Driftsresultat		229 033 433	95 928 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 141	2 717
Annen renteinntekt		93	6 500
Sum finansinntekter		4 234	9 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 616 841	11 961 296
Annen rentekostnad		262 094	
Sum finanskostnader		5 878 935	11 961 296
Netto finans		-5 874 700	-11 952 079
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	49 149 136	18 466 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 009 596	65 509 757
Årsresultat	8, 9	174 009 596	65 509 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		174 009 596	65 509 757
Totalresultat		174 009 596	65 509 757
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 555 328	
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9		
Overført fra annen egenkapital		162 454 268	
Sum overføringer og disponeringer		174 009 596	



Organisasjonsnr: 915 155 693
PROSJEKT BALLERUD AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	8	22 632 561	
Sum immaterielle eiendeler		22 632 561	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	68 775	64 634
Investeringer i aksjer og andeler	14		
Andre langsiktige fordringer	4	337 746 248	137 120 237
Sum finansielle anleggsmidler		337 815 023	137 184 871
Sum anleggsmidler		360 447 584	137 184 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11	386 743 372	230 670 873
Fordringer			
Kundefordringer		2 833	711 216
Andre kortsiktige fordringer	10	163 854	36 165
Sum fordringer		166 687	747 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	200 208	636 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 208	636 444
Sum omløpsmidler		387 110 267	232 054 697
SUM EIENDELER		747 557 851	369 239 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	5 500 000	5 500 000
Overkurs		51 974 225	51 974 225
Sum innskutt egenkapital	9	57 474 225	57 474 225



Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-224 263 570	-59 267 130
Sum opptjent egenkapital	9	224 263 571	59 267 130
Sum egenkapital	9	281 737 796	116 741 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		6 751 350
Sum avsetninger for forpliktelser			6 751 350
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10		
Øvrig langsiktig gjeld	10	225 111 621	222 857 101
Sum annen langsiktig gjeld		225 111 621	222 857 101
Sum langsiktig gjeld		225 111 621	229 608 451
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 233	19 125
Betalbar skatt	8	75 990 875	22 870 637
Annen kortsiktig gjeld	10	164 704 327	
Sum kortsiktig gjeld		240 708 435	22 889 762
Sum gjeld		465 820 056	252 498 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 557 851	369 239 568



Organisasjonsnr: 915 155 693
PROSJEKT BALLERUD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Prosjekt Ballerud AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Ballerud

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-05-28 10:32

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PROSJEKT BALLERUD AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2024-04-25 14:51 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Årsrapport for 2023

PROSJEKT BALLERUD AS

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning

Org.nr.: 915 155 693



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Årsberetning 2023 - Prosjekt Ballerud AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie en tomt som skal utvikles til boliger.

Selskapets virksomhet foregår i Bekkestua i Norge. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Prosjekt Ballerud AS eies av Urban Property Eier AS som er morselskap i konsern med datterselskaper som investerer i tomter for boligutvikling. Konsernet har et langsiktig og strategisk samarbeid med Selvaag Bolig ASA. Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Selvaag Bolig ASA har opsjon på kjøp av tomter fra Prosjekt Ballerud.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var NOK 229 millioner i 2023, sammenlignet med NOK 96 millioner i 2022.

Årsresultatet ble i 2023 NOK 174 millioner sammenlignet med NOK 66 millioner i 2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK -22 millioner, mens driftsresultatet for selskapet var positivt og utgjorde NOK 229 millioner. Differansen skyldes i hovedsak at gevinst ved salg av tomter inngår i driftsresultat, mens oppgjøret er klassifisert som investeringsaktivitet i kontantstrømanalysen. I tillegg har selskapet inntektsført påløpte opsjonsinntekter og påløpte renter på selgerkreditt uten kontanteffekt.

Selskapet likviditetsbeholdning var NOK 0,2 millioner per 31.12.2023.

Selskapet finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved realisasjon av omløpsmidlene. Selskapet har i tillegg tilgang til likviditet fra morselskapet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 748 millioner, sammenlignet med NOK 369 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 39 %, sammenlignet med 32 % pr. 31.12.2022.

Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene gjennom 2023, og pr. november 2023 hadde boligprisene et realfall som følge av høy inflasjon og lav vekst i boligprisene. Selskapet er indirekte eksponert for endringer i geopolitiske forhold, særlig forhold som påvirker rentenivå og råvarepriser – som igjen påvirker byggekostnader for boliger. Slike forhold kan påvirke fremdrift på utvikling av tomt eiet av selskapet, samt verdien av tomten. Selskapet har imidlertid tomt i et område som er attraktivt i forhold til demografisk utvikling og avtaler som i stor grad sikrer verdiene, og har totalt sett en positiv tro på fremtidig utvikling.

Finansiell risiko

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har fordringer mot solide motparter.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilfredsstillende med tilgang til likviditet fra morselskapet og selskapet har en finansiering som er tilpasset omfang og aktivitetsnivået.



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Renterisiko

Endringer i rentenivået har betydning for selskapets lånekostnader, og vil kunne påvirke verdivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentenivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Prosjekt Ballerud AS:

Annen egenkapital	162 454 268
Avgitt konsernbidrag	11 555 328
Totalt disponert	174 009 596

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Ved ansettelse er det kompetanse som vektlegges, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn.

Ytre miljø

Selskapet har ingen nevneverdige utslipp med tilhørende klimapåvirkning fra sin tomt.

Oslo, 24. april 2024

Paul Børseth
Styreleder



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Resultatregnskap			
PROSJEKT BALLERUD AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	4	229 164 228	95 990 437
Sum driftsinntekter	5, 6	229 164 228	95 990 437
Annen driftskostnad	7	130 795	61 758
Sum driftskostnader		130 795	61 758
Driftsresultat		229 033 433	95 928 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 141	2 717
Annen renteinntekt		93	6 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 616 841	11 961 296
Annen rentekostnad		262 094	0
Resultat av finansposter		-5 874 700	-11 952 079
Resultat før skattekostnad		223 158 732	83 976 601
Skattekostnad på resultat	8	49 149 136	18 466 844
Resultat		174 009 596	65 509 757
Årsresultat	8, 9	174 009 596	65 509 757
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		11 555 328	0
Overført fra annen egenkapital		-162 454 268	0
Sum overføringer		174 009 596	0

PROSJEKT BALLERUD AS Side 4



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

Document ID:
EE8FCFBD116E45E29965811682D47B7A



Balanse			
PROSJEKT BALLERUD AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	22 632 561	0
Sum immaterielle eiendeler		22 632 561	0
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	68 775	64 634
Andre langsiktige fordringer	4	337 746 248	137 120 237
Sum finansielle anleggsmidler		337 815 023	137 184 871
Sum anleggsmidler		360 447 584	137 184 871
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	11	386 743 372	230 670 873
Fordringer			
Kundefordringer		2 833	711 216
Andre kortsiktige fordringer	10	163 854	36 165
Sum fordringer		166 687	747 381
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	200 208	636 444
Sum omløpsmidler		387 110 267	232 054 697
Sum eiendeler		747 557 851	369 239 568

PROSJEKT BALLERUD AS

Side 5



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Balanse			
PROSJEKT BALLERUD AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	5 500 000	5 500 000
Overkurs		<u>51 974 225</u>	<u>51 974 225</u>
Sum innskutt egenkapital	9	<u>57 474 225</u>	<u>57 474 225</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>224 263 570</u>	<u>59 267 130</u>
Sum opptjent egenkapital	9	<u>224 263 571</u>	<u>59 267 130</u>
Sum egenkapital	9	<u>281 737 796</u>	<u>116 741 355</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	0	6 751 350
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10	<u>225 111 621</u>	<u>222 857 101</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>225 111 621</u>	<u>222 857 101</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 233	19 125
Betalbar skatt	8	75 990 875	22 870 637
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>164 704 327</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>240 708 435</u>	<u>22 889 762</u>
Sum gjeld		<u>465 820 056</u>	<u>252 498 213</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>747 557 851</u>	<u>369 239 568</u>

Oslo, 24.04.2024
Styret i PROSJEKT BALLERUD AS

Paul Børseth
styreleder

PROSJEKT BALLERUD AS Side 6



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

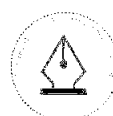
Document ID:
EE8FCFBD116E45E29965811682D47B7A



Kontantstrømoppstilling			
PROSJEKT BALLERUD AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		223 158 732	83 976 601
Periodens betalte skatt		-22 870 637	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-194 091 663	-64 524 443
Poster klassifisert som finansieringsaktiviteter		5 874 701	11 952 078
Opptjente opsjonsinntekter og renter uten kontanteffekt		-35 072 565	-31 465 994
Endring i andre tidsavgrensningsposter		312 801	-1 007 174
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-22 688 631	-1 068 932
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av tomt		-199 861 517	-83 276 427
Utbetalinger ved kjøp av tomt		222 039 045	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-22 177 528	83 276 427
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig konserngjeld		244 291 440	1 500 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig konserngjeld		-199 861 517	-83 276 427
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		44 429 923	-81 776 427
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-436 236	431 068
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		636 444	205 376
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		200 208	636 444

PROSJEKT BALLERUD AS

Side 7



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Noter til årsregnskapet

PROSJEKT BALLERUD AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet har i 2023 endret navn fra Sinsenveien 45-49 AS til Prosjekt Ballerud AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til mellomstort foretak ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til mellomstort foretak er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Urban Property Holding konsern, med Urban Property Holding (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret



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

Document ID:
EE8CF CBD116E45E29965811682D47B7A

Noter til årsregnskapet

PROSJEKT BALLERUD AS

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsreglene for mellomstore foretak krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet. Estimaterne og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Prosjekt Ballerud AS, som en del av Urban Property konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene.

(ii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er i begrenset grad utsatt for valutarisiko.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av tomt anses å være begrenset.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Urban Propertys konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Ballerud AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med PROSJEKT BALLERUD AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A



Noter til årsregnskapet

PROSJEKT BALLERUD AS

Note 5 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Andre driftsinntekter	38 272 565	31 465 994
Salgsgevinst ved salg av tomt	190 891 663	64 524 443
Leieinntekter	0	0
Sum	229 164 228	95 990 437

Note 6 Nærstående parter

Konsernet har foretatt ulike transaksjoner med Selvaag Bolig ASA som er en nærstående part. Selvaag Bolig ASA er nærstående part som følge av at man har felles eier i Selvaag AS. Selvaag AS eier 20% av det ultimate morselskapet Urban Property Holding AS og 53,5% av Selvaag Bolig ASA. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2023 er opsjøsinntekter på NOK 31 millioner og salgsgevinst ved salg av tomter på NOK 191 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Det er betalt rentekostnader til morselskapet Urban Property Eier AS på NOK 5,6 millioner. I tillegg er det tatt opp ny konserngjeld fra Urban Property Eier AS på NOK 105 millioner og nedbetalt konserngjeld på NOK 160 millioner.

Note 7 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2023. Det er i 2023 kostnadsført en godtgjørelse på kr 119 380 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	78 533 047	22 870 637
Endring i utsatt skattefordel	-29 383 911	-4 403 793
Skattekostnad ordinært resultat	49 149 136	18 466 844
Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	223 158 732	83 976 601
Permanente forskjeller	246 432	-36 400
Endring i midlertidige forskjeller	133 563 233	20 017 243
Avgitt konsernbidrag	-11 555 328	0
Skattepliktig inntekt	345 413 069	103 957 443
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	78 533 047	22 870 637
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 542 172	0
Sum betalbar skatt i balansen	75 990 875	22 870 637



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

Document ID:
EE8CF9CBD116E45E29965811682D47B7A



Noter til årsregnskapet

PROSJEKT BALLERUD AS

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	-71 388 821	-71 388 821
Varebeholdning	0	230 670 873	230 670 873
Gevinst – og tapskonto	-102 875 277	-128 594 095	-25 718 818
Sum	-102 875 277	30 687 957	133 563 234
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-102 875 277	30 687 957	133 563 234
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-22 632 561	6 751 350	29 383 911

Avstemming av årets skattekostnad	2023
Ordinært resultat før skatt	223 158 732
Beregnet skatt 22 %	49 094 921
Skattekostnad i resultatregnskapet	49 149 136
Differanse	54 215

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	54 215
Sum forklart differanse	54 215

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	5 500 000	51 974 225	59 267 130	116 741 355
Årets resultat	0	0	174 009 596	174 009 596
Avgitt konsernbidrag	0	0	-9 013 156	-9 013 156
Egenkapital 31.12.	5 500 000	51 974 225	224 263 570	281 737 795

Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	68 775	64 634
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	225 111 621	222 876 226
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	68 775	64 634
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	225 111 621	222 857 101
Sum	225 111 621	222 857 101
Gjeld sikret ved pant	225 111 621	222 857 101



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

Document ID:
EE8CF CBD116E45E29965811682D47B7A



Noter til årsregnskapet

PROSJEKT BALLERUD AS

Note 11 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	386 743 372	224 336 174
Varer i arbeid	0	6 334 698
Balansført verdi pr. 31.12	386 743 372	230 670 873

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 13 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i PROSJEKT BALLERUD AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	5 500 000	1,00	5 500 000

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2023:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Urban Property Eier AS	5 500 000	100 %	100 %

Note 14 Investeringer

Investeringene vurderes etter kostmetoden i årsregnskapet.

Investering	Ervervet	Kontor	Eierandel	EK 31.12.2023	Resultat 2023
Sinsenveien 43 ANS	02.06.2005	Oslo	99,99 %	-101 964	-28 394

Investeringen i Sinsenveien 43 ANS ble i sin helhet nedskrevet til null i 2018 da egenkapitalen i sin helhet er tapt.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen nevneverdige hendelser etter balansedagen.



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

Document ID:
EE8CFCBD116E45E29965811682D47B7A