



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 559 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		107 819 265	134 827 640
Sum inntekter	4, 5	107 819 265	134 827 640
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	66 080	22 246
Sum kostnader		66 080	22 246
Driftsresultat		107 753 185	134 805 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 903	75
Sum finansinntekter		2 903	75
Rentekostnad til foretak i samme konsern		623 965	2 266 104
Annen rentekostnad		20 179	
Sum finanskostnader		644 144	2 266 104
Netto finans		-641 241	-2 266 029
Ordinært resultat før skattekostnad		107 111 944	132 539 365
Skattekostnad på resultat	7	23 647 416	29 158 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 464 528	103 380 706
Årsresultat	8	83 464 528	103 380 706
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 464 528	103 380 706
Totalresultat		83 464 528	103 380 706
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		6 114 371	66 686 105
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital		77 350 157	36 694 601
Sum overføringer og disponeringer		83 464 528	103 380 706



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	7		233 280
Sum immaterielle eiendeler			233 280
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	13		
Andre langsiktige fordringer	9	140 267 198	99 583 254
Sum finansielle anleggsmidler		140 267 198	99 583 254
Sum anleggsmidler		140 267 198	99 816 534
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10	72 177 996	119 697 865
Fordringer			
Kundefordringer		90 364	75 000
Andre kortsiktige fordringer	13		
Sum fordringer		90 364	75 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	76 261	231 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 261	231 395
Sum omløpsmidler		72 344 621	120 004 260
SUM EIENDELER		212 611 819	219 820 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	12	1 146 000	30 000
Overkurs		668 500	700 000
Sum innskutt egenkapital	8	1 814 500	730 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169 884 532	93 068 302
Sum opptjent egenkapital	8	169 884 532	93 068 302
Sum egenkapital	8	171 699 032	93 798 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	630 194	
Sum avsetninger for forpliktelser		630 194	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	13	19 202 714	117 398 672
Sum annen langsiktig gjeld		19 202 714	117 398 672
Sum langsiktig gjeld		19 832 908	117 398 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 983	
Betalbar skatt	7	21 077 896	8 623 820
Annen kortsiktig gjeld	13		
Sum kortsiktig gjeld		21 079 879	8 623 820
Sum gjeld		40 912 787	126 022 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 611 819	219 820 794



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497914

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 559 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 823 559 682
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		107 819 265	134 827 640
Sum inntekter	4, 5	107 819 265	134 827 640
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	66 080	22 246
Sum kostnader		66 080	22 246
Driftsresultat		107 753 185	134 805 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 903	75
Sum finansinntekter		2 903	75
Rentekostnad til foretak i samme konsern		623 965	2 266 104
Annen rentekostnad		20 179	
Sum finanskostnader		644 144	2 266 104
Netto finans		-641 241	-2 266 029
Ordinært resultat før skattekostnad		107 111 944	132 539 365
Skattekostnad på resultat	7	23 647 416	29 158 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 464 528	103 380 706
Årsresultat	8	83 464 528	103 380 706
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 464 528	103 380 706
Totalresultat		83 464 528	103 380 706
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		6 114 371	66 686 105
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital		77 350 157	36 694 601
Sum overføringer og disponeringer		83 464 528	103 380 706



Organisasjonsnr: 823 559 682
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	7		233 280
Sum immaterielle eiendeler			233 280

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	13		
Andre langsiktige fordringer	9	140 267 198	99 583 254
Sum finansielle anleggsmidler		140 267 198	99 583 254

Sum anleggsmidler

140 267 198 99 816 534

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	10	72 177 996	119 697 865
-----------	----	------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer		90 364	75 000
Andre kortsiktige fordringer	13		
Sum fordringer		90 364	75 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	76 261	231 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 261	231 395

Sum omløpsmidler

72 344 621 120 004 260

SUM EIENDELER

212 611 819 219 820 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	1 146 000	30 000
Overkurs		668 500	700 000
Sum innskutt egenkapital	8	1 814 500	730 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		169 884 532	93 068 302
Sum opptjent egenkapital	8	169 884 532	93 068 302
Sum egenkapital	8	171 699 032	93 798 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	630 194	
Sum avsetninger for forpliktelser		630 194	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	13	19 202 714	117 398 672
Sum annen langsiktig gjeld		19 202 714	117 398 672
Sum langsiktig gjeld		19 832 908	117 398 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 983	
Betalbar skatt	7	21 077 896	8 623 820
Annen kortsiktig gjeld	13		
Sum kortsiktig gjeld		21 079 879	8 623 820
Sum gjeld		40 912 787	126 022 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 611 819	219 820 794



Organisasjonsnr: 823 559 682
PROSJEKT SKÅRERLØKKA 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.



Prosjekt Skårerløkka AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**

- **Balanse**

- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Årsberetning 2023 - Prosjekt Skårerløkka AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Prosjekt Skårerløkka 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 Skårerløkka.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var NOK 108 millioner i 2022, sammenlignet med NOK 135 millioner i 2021. Årsresultatet ble i 2022 NOK 83 millioner sammenlignet med NOK 103 millioner i 2021.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var negativt på NOK 0,2 millioner, mens driftsresultatet for selskapet var positivt og utgjorde NOK 108 millioner. Differansen skyldes i hovedsak selgerkreditter og nedbetaling av konsernmellomværende.

Selskapet likviditetsbeholdning var NOK 0,76 millioner per 31.12.2022.

Selskapet finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 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 213 millioner, sammenlignet med NOK 220 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 81 %, sammenlignet med 43 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene i 2022. Året startet med høy aktivitet og sterk oppgang i boligprisene, og deretter med et kraftig fall fra og med september som følge av Norges Banks renteøkninger. 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.

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. Rentnivået 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 Skårerløkka AS:

Annen egenkapital	77 350 157
Avgitt konsernbidrag	6 114 371
Totalt disponert	83 464 528

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, 21. april 2023

Paul Børseth
Styreleder



Resultatregnskap			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		107,819,265	134,827,640
Sum driftsinntekter	4, 5	107,819,265	134,827,640
Annen driftskostnad	6	66,080	22,246
Sum driftskostnader		66,080	22,246
Driftsresultat		107,753,185	134,805,394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2,903	75
Rentekostnad til foretak i samme konsern		623,965	2,266,104
Annen rentekostnad		20,179	0
Resultat av finansposter		-641,241	-2,266,029
Resultat før skattekostnad		107,111,944	132,539,365
Skattekostnad på resultat	7	23,647,416	29,158,659
Resultat		83,464,528	103,380,706
Årsresultat	8	83,464,528	103,380,706
Andre resultatkomponenter		0	0
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet		0	0
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet		0	0
Totalresultat		83,464,528	103,380,706
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		77,350,157	36,694,601
Avgitt konsernbidrag		6,114,371	66,686,105
Sum overføringer		83,464,528	103,380,706
Prosjekt Skårerløkka AS		Side 4	



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	233,280
Sum immaterielle eiendeler		0	233,280
Andre langsiktige fordringer	9	140,267,198	99,583,254
Sum finansielle anleggsmidler		140,267,198	99,583,254
Sum anleggsmidler		140,267,198	99,816,534
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10	72,177,996	119,697,865
Fordringer			
Kundefordringer		90,364	75,000
Sum fordringer		90,364	75,000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	76,261	231,395
Sum omløpsmidler		72,344,621	120,004,260
Sum eiendeler		212,611,819	219,820,794



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	1,146,000	30,000
Overkurs		668,500	700,000
Sum innskutt egenkapital	8	1,814,500	730,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169,884,532	93,068,302
Sum opptjent egenkapital	8	169,884,532	93,068,302
Sum egenkapital	8	171,699,032	93,798,302
Gjeld			
Utsatt skatt	7	630,194	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13	19,202,714	117,398,672
Sum annen langsiktig gjeld		19,202,714	117,398,672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1,983	0
Betalbar skatt	7	21,077,896	8,623,820
Sum kortsiktig gjeld		21,079,879	8,623,820
Sum gjeld		40,912,787	126,022,492
Sum egenkapital og gjeld		212,611,819	219,820,794

Oslo, 21.04.2023
Styret i Prosjekt Skårerløkka AS

Paul Børseth
styreleder

Prosjekt Skårerløkka AS Side 6



Indirekte kontantstrøm			
Prosjekt Skårerløkka AS			
	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		107,111,944	132,539,365
Periodens betalte skatt		-8,623,821	0
Endring i varelager		38,248,111	51,239,414
Endring i kundefordringer		-15,364	104,931
Endring i leverandørgjeld		1,983	-22,500
Selgerkreditt		-64,566,574	-84,734,461
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-72,311,414	-99,016,489
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivitete		-155,135	110,260
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-155,135	110,260
Kontanter og bankinnskudd per 1.1		231,395	121,135
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		76,260	231,395



Prosjekt Skårerløkka AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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



Prosjekt Skårerløkka 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 forpliktelse 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.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), 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 Skårerløkka 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 Property's konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Andre driftsinntekter	22,410,611	22,451,265
Salgsgevinst ved salg av tomt	85,308,654	112,076,375
Leieinntekter	100,000	300,000
Sum	107,819,265	134,827,640



Prosjekt Skårerløkka AS

Note 5 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 30% 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 2022 er salg av tomt med et vederlag på NOK 85 millioner, samt opsjonsinntekter på NOK 22 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Note 6 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 55,880 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22,802,462	27,432,721
Endring i utsatt skatt	844,954	1,725,938
Skattekostnad ordinært resultat	23,647,416	29,158,659
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	107,111,944	132,539,365
Permanente forskjeller	20,179	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3,484,570	2,747,399
Avgitt konsernbidrag	-7,838,937	-85,495,006
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10,592,575
Skattepliktig inntekt	95,808,616	39,199,184
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22,802,462	27,432,721
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1,724,566	-18,808,901
Sum betalbar skatt i balansen	21,077,896	8,623,820



Prosjekt Skårerløkka AS

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2,560,496	-4,733,204	-2,172,708
Varebeholdning	12,175,525	13,225,489	1,049,964
Gevinst – og tapskonto	-6,750,513	-9,552,648	-2,802,135
Sum	2,864,516	-1,060,363	-3,924,879
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	2,864,516	-1,060,363	-3,924,879
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	630,193	-233,280	-863,473

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30,000	700,000	93,068,302	93,798,302
Årets resultat	0	0	83,464,528	83,464,528
Avgitt konsernbidrag	0	0	-6,114,371	-6,114,371
Kapitalforhøyelse	1,170,000			1,170,000
Fisjon	-54,000	-31,500	-533,927	-619,427
Egenkapital 31.12.	1,146,000	668,500	169,884,532	171,699,032

Note 9 Tomteopsjoner

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

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	71,768,855	119,019,358
Varer i arbeid	409,141	678,507
Balansført verdi pr. 31.12	72,177,996	119,697,865

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



Prosjekt Skårerløkka AS

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 12 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Prosjekt Skårerløkka AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30,000	38.20	1,146,000

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Urban Property Eier AS	30,000	100 %	100 %

Note 13 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	19,202,714	117,398,672
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	19,202,714	117,398,672
Sum	19,202,714	117,398,672
Gjeld sikret ved pant	19,202,714	117,398,672

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen nevneverdige hendelser etter balansedagen.



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Prosjekt Skårerløkka AS 21.04.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



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

External reference: FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerløkka AS

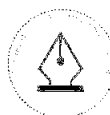
Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1

Årsberetning 2023 - Prosjekt Skårerløkka AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Prosjekt Skårerløkka 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 Skårerløkka.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var NOK 108 millioner i 2022, sammenlignet med NOK 135 millioner i 2021. Årsresultatet ble i 2022 NOK 83 millioner sammenlignet med NOK 103 millioner i 2021.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var negativt på NOK 0,2 millioner, mens driftsresultatet for selskapet var positivt og utgjorde NOK 108 millioner. Differansen skyldes i hovedsak selgerkreditter og nedbetaling av konsernmellomværende.

Selskapet likviditetsbeholdning var NOK 0,76 millioner per 31.12.2022.

Selskapet finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 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 213 millioner, sammenlignet med NOK 220 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 81 %, sammenlignet med 43 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene i 2022. Året startet med høy aktivitet og sterk oppgang i boligprisene, og deretter med et kraftig fall fra og med september som følge av Norges Banks renteøkninger. 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.

Renterisiko

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



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



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 Skårerløkka AS:

Annen egenkapital	77 350 157
Avgitt konsernbidrag	6 114 371
Totalt disponert	83 464 528

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, 21. april 2023

Paul Børseth
Styreleder



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

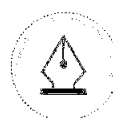
Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Resultatregnskap			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		107 819 265	134 827 640
Sum driftsinntekter	4, 5	107 819 265	134 827 640
Annen driftskostnad	6	66 080	22 246
Sum driftskostnader		66 080	22 246
Driftsresultat		107 753 185	134 805 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 903	75
Rentekostnad til foretak i samme konsern		623 965	2 266 104
Annen rentekostnad		20 179	0
Resultat av finansposter		-641 241	-2 266 029
Resultat før skattekostnad		107 111 944	132 539 365
Skattekostnad på resultat	7	23 647 416	29 158 659
Resultat		83 464 528	103 380 706
Årsresultat	8	83 464 528	103 380 706
Andre resultatkomponenter		0	0
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet		0	0
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet		0	0
Totalresultat		83 464 528	103 380 706
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		77 350 157	36 694 601
Avgitt konsernbidrag		6 114 371	66 686 105
Sum overføringer		83 464 528	103 380 706

Prosjekt Skårerløkka AS

Side 4



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	233 280
Sum immaterielle eiendeler		0	233 280
Andre langsiktige fordringer	9	140 267 198	99 583 254
Sum finansielle anleggsmidler		140 267 198	99 583 254
Sum anleggsmidler		140 267 198	99 816 534
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10	72 177 996	119 697 865
Fordringer			
Kundefordringer		90 364	75 000
Sum fordringer		90 364	75 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	76 261	231 395
Sum omløpsmidler		72 344 621	120 004 260
Sum eiendeler		212 611 819	219 820 794

Prosjekt Skårerløkka AS Side 5



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	1 146 000	30 000
Overkurs		668 500	700 000
Sum innskutt egenkapital	8	1 814 500	730 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169 884 532	93 068 302
Sum opptjent egenkapital	8	169 884 532	93 068 302
Sum egenkapital	8	171 699 032	93 798 302
Gjeld			
Utsatt skatt	7	630 194	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13	19 202 714	117 398 672
Sum annen langsiktig gjeld		19 202 714	117 398 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 983	0
Betalbar skatt	7	21 077 896	8 623 820
Sum kortsiktig gjeld		21 079 879	8 623 820
Sum gjeld		40 912 787	126 022 492
Sum egenkapital og gjeld		212 611 819	219 820 794

Oslo, 21.04.2023
Styret i Prosjekt Skårerløkka AS

Paul Børseth
styreleder

Prosjekt Skårerløkka AS Side 6



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Indirekte kontantstrøm			
Prosjekt Skårerløkka AS			
	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		107 111 944	132 539 365
Periodens betalte skatt		-8 623 821	0
Endring i varelager		38 248 111	51 239 414
Endring i kundefordringer		-15 364	104 931
Endring i leverandørgjeld		1 983	-22 500
Selgerkreditt		-64 566 574	-84 734 461
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-72 311 414	-99 016 489
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivitete		-155 135	110 260
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-155 135	110 260
Kontanter og bankinnskudd per 1.1		231 395	121 135
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		76 260	231 395

Prosjekt Skårerløkka AS Side 7



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerlokka AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerløkka 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.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisenrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Prosjekt Skårerløkka 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) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernnivå. Kredittisiko 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 Propertyts konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Andre driftsinntekter	22 410 611	22 451 265
Salgsgevinst ved salg av tomt	85 308 654	112 076 375
Leieinntekter	100 000	300 000
Sum	107 819 265	134 827 640



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerløkka AS

Note 5 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 30% 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 2022 er salg av tomt med et vederlag på NOK 85 millioner, samt opsjonsinntekter på NOK 22 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Note 6 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 55 880 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 802 462	27 432 721
Endring i utsatt skatt	844 954	1 725 938
Skattekostnad ordinært resultat	23 647 416	29 158 659
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	107 111 944	132 539 365
Permanente forskjeller	20 179	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 484 570	2 747 399
Avgitt konsernbidrag	-7 838 937	-85 495 006
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10 592 575
Skattepliktig inntekt	95 808 616	39 199 184
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22 802 462	27 432 721
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 724 566	-18 808 901
Sum betalbar skatt i balansen	21 077 896	8 623 820



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerløkka AS

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2 560 496	-4 733 204	-2 172 708
Varebeholdning	12 175 525	13 225 489	1 049 964
Gevinst – og tapskonto	-6 750 513	-9 552 648	-2 802 135
Sum	2 864 516	-1 060 363	-3 924 879
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	2 864 516	-1 060 363	-3 924 879
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	630 193	-233 280	-863 473

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	700 000	93 068 302	93 798 302
Årets resultat	0	0	83 464 528	83 464 528
Avgitt konsernbidrag	0	0	-6 114 371	-6 114 371
Kapitalforhøyelse	1 170 000			1 170 000
Fisjon	-54 000	-31 500	-533 927	-619 427
Egenkapital 31.12.	1 146 000	668 500	169 884 532	171 699 032

Note 9 Tomteopsjoner

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

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	71 768 855	119 019 358
Varer i arbeid	409 141	678 507
Balanseført verdi pr. 31.12	72 177 996	119 697 865

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



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

Document ID:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Prosjekt Skårerløkka AS

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Note 12 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Prosjekt Skårerløkka AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	38,20	1 146 000

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Urban Property Eier AS	30 000	100 %	100 %

Note 13 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	19 202 714	117 398 672
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	19 202 714	117 398 672
Sum	19 202 714	117 398 672
Gjeld sikret ved pant	19 202 714	117 398 672

Note 14 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:
FDF5C1F182794400BAEF221F0F4657E1



Til generalforsamlingen i Prosjekt Skårerløkka AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prosjekt Skårerløkka AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

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.