



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 559 922
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	168 903	
Sum kostnader		168 903	
Driftsresultat		-168 903	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2
Sum finansinntekter			2
Annen rentekostnad		50 789	
Annen finanskostnad		15	
Sum finanskostnader		50 804	
Netto finans		-50 804	2
Ordinært resultat før skattekostnad		-219 707	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-50 220	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-169 487	2
Årsresultat		-169 487	2
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-169 487	2
Totalresultat		-169 487	2
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-169 487	2
Sum overføringer og disponeringer		-169 487	2



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	50 220	
Tomteopsjoner	9	14 873 846	
Sum immaterielle eiendeler		14 924 066	
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		14 924 066	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	3 824 145	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			30 000
Sum fordringer			30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	950 564	2
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 564	2
Sum omløpsmidler		4 774 709	30 002
SUM EIENDELER		19 698 775	30 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	3	-169 485	2
Sum opptjent egenkapital		-169 485	2
Sum egenkapital		-139 485	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	19 724 635	
Sum annen langsiktig gjeld		19 724 635	
Sum langsiktig gjeld		19 724 635	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 625	
Betalbar skatt	8		
Sum kortsiktig gjeld		113 625	
Sum gjeld		19 838 260	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 698 775	30 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 265553

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 559 922
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mats Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 923 559 922
HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	168 903	
Sum kostnader		168 903	
Driftsresultat		-168 903	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2
Sum finansinntekter			2
Annen rentekostnad		50 789	
Annen finanskostnad		15	
Sum finanskostnader		50 804	
Netto finans		-50 804	2
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-219 707	2
Ordinært resultat etter skattekostnad	8	-50 220	
Årsresultat		-169 487	2
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-169 487	2
Totalresultat		-169 487	2
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-169 487	2
Sum overføringer og disponeringer		-169 487	2



Organisasjonsnr: 923 559 922
HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	50 220	
Tomteopsjoner	9	14 873 846	
Sum immaterielle eiendeler		14 924 066	
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		14 924 066	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	3 824 145	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			30 000
Sum fordringer			30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	950 564	2
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 564	2
Sum omløpsmidler		4 774 709	30 002
SUM EIENDELER		19 698 775	30 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-169 485	2
Sum opptjent egenkapital		-169 485	2
Sum egenkapital		-139 485	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	19 724 635	
Sum annen langsiktig gjeld		19 724 635	
Sum langsiktig gjeld		19 724 635	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 625	
Betalbar skatt	8		
Sum kortsiktig gjeld		113 625	
Sum gjeld		19 838 260	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 698 775	30 002



Organisasjonsnr: 923 559 922
HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Selvaag Bolig ASA	15000.00	50.00%	A
NHP Eiendom AS	15000.00	50.00%	A

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	168 903	0
Sum driftskostnader		<u>168 903</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>-168 903</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Annen rentekostnad		50 789	0
Annen finanskostnad		15	0
Resultat av finansposter		<u>-50 804</u>	<u>2</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-219 707	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-50 220	0
Ordinært resultat		<u>-169 487</u>	<u>2</u>
Årsresultat		<u>-169 487</u>	<u>2</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-169 487	2
Sum overføringer		<u>-169 487</u>	<u>2</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	50 220	0
Tomteopsjoner	9	14 873 846	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>14 924 066</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>14 924 066</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	3 824 145	0
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	950 564	2
Sum omløpsmidler		<u>4 774 709</u>	<u>30 002</u>
Sum eiendeler		<u>19 698 775</u>	<u>30 002</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-169 485	2
Sum opptjent egenkapital		<u>-169 485</u>	<u>2</u>
Sum egenkapital		<u>-139 485</u>	<u>30 002</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	19 724 635	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 724 635</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		113 625	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>113 625</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>19 838 260</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 698 775</u>	<u>30 002</u>

Oslo, 05.03.2021

Styret i Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Øystein Klungland
styremedlemTorge Haugen
styremedlem
Christian Alexander Horneman Wist
styrelederHalvard Kverne
styremedlem



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	15 000	50 %
NHP Eiendom AS	15 000	50 %
Sum	30 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	2	30 002
Årets resultat	0	0	-169 487	-169 487
Egenkapital 31.12.	30 000	0	-169 485	-139 485

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditors fortrinnsrett.

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 8 164 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetreksmidler.



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap		
Selvaag Bolig ASA	4 850 789	0
Sum	4 850 789	0

Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Varer i arbeid	3 824 145	0
Balansført verdi pr. 31.12	3 824 145	0

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

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-50 220	0
Skattekostnad ordinært resultat	-50 220	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-219 707	2
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-219 707	2
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-228 275	-8 568	219 707
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 568	8 568
Grunnlag for utsatt skattefordel	-228 275	0	228 275



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Utsatt skattefordel (22 %)	-50 220	0	50 220
-----------------------------------	----------------	----------	---------------

Note 9 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

For Portefølje B: Opsjonspremien betales kvartalsvis.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.



Til generalforsamlingen i Haakon VIIs gate 4 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haakon VIIs gate 4 Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

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 - Haakon VII's gate 4 Utvikling AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	168 903	0
Sum driftskostnader		<u>168 903</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>-168 903</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Annen rentekostnad		50 789	0
Annen finanskostnad		15	0
Resultat av finansposter		<u>-50 804</u>	<u>2</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-219 707	2
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-50 220	0
Ordinært resultat		<u>-169 487</u>	<u>2</u>
Årsresultat		<u>-169 487</u>	<u>2</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	-169 487	2
Sum overføringer		<u>-169 487</u>	<u>2</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	50 220	0
Tomteopsjoner	9	14 873 846	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>14 924 066</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>14 924 066</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	3 824 145	0
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	950 564	2
Sum omløpsmidler		<u>4 774 709</u>	<u>30 002</u>
Sum eiendeler		<u>19 698 775</u>	<u>30 002</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-169 485	2
Sum opptjent egenkapital		<u>-169 485</u>	<u>2</u>
Sum egenkapital		<u>-139 485</u>	<u>30 002</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	19 724 635	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 724 635</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		113 625	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>113 625</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>19 838 260</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 698 775</u>	<u>30 002</u>

Oslo, 05.03.2021

Styret i Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Øystein Klungland
styremedlem

Christian Alexander Horneman Wist
styreleder

Terje Haugen
styremedlem

Halvard Kverne
styremedlem



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	15 000	50 %
NHP Eiendom AS	15 000	50 %
Sum	30 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	2	30 002
Årets resultat	0	0	-169 487	-169 487
Egenkapital 31.12.	30 000	0	-169 485	-139 485

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen, og at selskapets reelle egenkapital og likviditet er forsvarlig. Grunnet selskapets svake egenkapital har eierne utstedt tilbakeståelseserklæring som ivaretar eksterne kreditors fortrinnsrett.

Note 4 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 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 8 164 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap		
Selvaag Bolig ASA	4 850 789	0
Sum	4 850 789	0

Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
Varebeholdning		
Varer i arbeid	3 824 145	0
Balansført verdi pr. 31.12	3 824 145	0

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

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-50 220	0
Skattekostnad ordinært resultat	-50 220	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-219 707	2
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-219 707	2

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-228 275	-8 568	219 707
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 568	8 568
Grunnlag for utsatt skattefordel	-228 275	0	228 275



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Utsatt skattefordel (22 %)	-50 220	0	50 220
-----------------------------------	----------------	----------	---------------

Note 9 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

For Portefølje B: Opsjonspremien betales kvartalsvis.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.