



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 169 108  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAAKON VII'S GT 4 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kwc AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		21 385 640	26 799 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 385 640</b>	<b>26 799 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	5		
Annen driftskostnad	2	42 896	183 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 896</b>	<b>183 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 342 745</b>	<b>26 616 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 973 149	3 919 110
Annen renteinntekt		56 584	3 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 029 733</b>	<b>3 922 340</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 355 539	7 939 684
Annen rentekostnad		4 167	305 089
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 359 706</b>	<b>8 244 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 329 973</b>	<b>-4 322 433</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 012 772</b>	<b>22 293 809</b>
Skattekostnad	3	4 176 616	4 971 757
<b>Årsresultat</b>	4	<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		14 836 156	17 322 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	364 210	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>364 210</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		22 558 947
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>22 558 947</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	96 057 903	53 454 754
Andre langsiktige fordringer	7	50 057 153	132 322 955
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>146 115 056</b>	<b>185 777 709</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>146 479 267</b>	<b>208 336 656</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8		<b>85 731 177</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		542 811	432 265
<b>Sum fordringer</b>		<b>542 811</b>	<b>432 265</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	240 392	231 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>240 392</b>	<b>231 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>783 202</b>	<b>86 394 505</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 262 469</b>	<b>294 731 161</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	528 000	3 300 000
Beholdning av egne aksjer	4	163 485	1 021 782
Overkurs	4	2 352 000	14 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 043 485</b>	<b>19 021 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	56 455 669	127 282 605
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 455 669</b>	<b>127 282 605</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>59 499 154</b>	<b>146 304 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		5 099 064
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>5 099 064</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 661 773	131 890 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 661 773</b>	<b>131 890 613</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 661 773</b>	<b>136 989 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 979	8 017 120
Betalbar skatt	3	4 085 563	3 419 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 101 542</b>	<b>11 437 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 763 315</b>	<b>148 426 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 262 469</b>	<b>294 731 161</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432720

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 169 108  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAAKON VII'S GT 4 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kwc AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 984 169 108  
HAAKON VII'S GT 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		21 385 640	26 799 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 385 640</b>	<b>26 799 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	5		
Annen driftskostnad	2	42 896	183 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 896</b>	<b>183 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 342 745</b>	<b>26 616 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 973 149	3 919 110
Annen renteinntekt		56 584	3 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 029 733</b>	<b>3 922 340</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 355 539	7 939 684
Annen rentekostnad		4 167	305 089
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 359 706</b>	<b>8 244 773</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 329 973</b>	<b>-4 322 433</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 012 772</b>	<b>22 293 809</b>
Skattekostnad	3	4 176 616	4 971 757
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		14 836 156	17 322 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 836 156</b>	<b>17 322 052</b>



Organisasjonsnr: 984 169 108  
HAAKON VII'S GT 4 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 364 210  
Sum immaterielle eiendeler 364 210

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 5 22 558 947  
Sum varige driftsmidler 22 558 947

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 6 96 057 903 53 454 754  
Andre langsiktige  
fordringer 7 50 057 153 132 322 955  
Sum finansielle  
anleggsmidler 146 115 056 185 777 709

Sum anleggsmidler 146 479 267 208 336 656

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 8 85 731 177

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 542 811 432 265  
Sum fordringer 542 811 432 265

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 9 240 392 231 063  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 240 392 231 063

Sum omløpsmidler 783 202 86 394 505

SUM EIENDELER 147 262 469 294 731 161

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 528 000 3 300 000  
Beholdning av egne aksjer 4 163 485 1 021 782



Overkurs	4	2 352 000	14 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 043 485</b>	<b>19 021 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	56 455 669	127 282 605
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 455 669</b>	<b>127 282 605</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>59 499 154</b>	<b>146 304 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		5 099 064
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>5 099 064</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 661 773	131 890 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 661 773</b>	<b>131 890 613</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 661 773</b>	<b>136 989 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 979	8 017 120
Betalbar skatt	3	4 085 563	3 419 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 101 542</b>	<b>11 437 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 763 315</b>	<b>148 426 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 262 469</b>	<b>294 731 161</b>



Organisasjonsnr: 984 169 108  
HAAKON VII'S GT 4 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.



**Haakon Vii's Gt 4 AS**

---

## **Årsrapport for 2024**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter til årsregnskapet

**Revisjonsberetning**



<b>Resultatregnskap</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter		21 385 640	26 799 853
Sum driftsinntekter		<u>21 385 640</u>	<u>26 799 853</u>
Annen driftskostnad	2	42 896	183 611
Sum driftskostnader		<u>42 896</u>	<u>183 611</u>
Driftsresultat		<u>21 342 745</u>	<u>26 616 242</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 973 149	3 919 110
Annen renteinntekt		56 584	3 230
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 355 539	7 939 684
Annen rentekostnad		4 167	305 089
Resultat av finansposter		<u>-2 329 973</u>	<u>-4 322 433</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 012 772</b>	<b>22 293 809</b>
Skattekostnad	3	4 176 616	4 971 757
Resultat		<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>
Årsresultat	4	<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>
<b>Disponering av årsresultatet</b>			
Overført til annen egenkapital		14 836 156	17 322 052
Sum overføringer		<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	364 210	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>364 210</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	0	22 558 947
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>22 558 947</u>
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	6	96 057 903	53 454 754
Andre langsiktige fordringer	7	50 057 153	132 322 955
Sum finansielle anleggsmidler		<u>146 115 056</u>	<u>185 777 709</u>
Sum anleggsmidler		<u>146 479 267</u>	<u>208 336 656</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	0	85 731 177
Andre kortsiktige fordringer		542 811	432 265
Sum fordringer		<u>542 811</u>	<u>432 265</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	240 392	231 063
Sum omløpsmidler		<u>783 202</u>	<u>86 394 505</u>
Sum eiendeler		<u>147 262 469</u>	<u>294 731 161</u>



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	528 000	3 300 000
Annen innskutt egenkapital	4	163 485	1 021 782
Overkurs	4	2 352 000	14 700 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 043 485</u>	<u>19 021 782</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	56 455 669	127 282 605
Sum opptjent egenkapital		<u>56 455 669</u>	<u>127 282 605</u>
Sum egenkapital	4	<u>59 499 154</u>	<u>146 304 387</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	5 099 064
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>5 099 064</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 661 773	131 890 613
Sum annen langsiktig gjeld		<u>83 661 773</u>	<u>131 890 613</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 979	8 017 120
Betalbar skatt	3	4 085 563	3 419 977
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 101 542</u>	<u>11 437 097</u>
Sum gjeld		<u>87 763 315</u>	<u>148 426 774</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>147 262 469</u>	<u>294 731 161</u>
Oslo, 08.04.2025			
Styret i Haakon VII's gt 4 AS			
<hr/>			
Paul Børseth			
styreleder			
984 169 108	Haakon Vii's Gt 4 AS	Side 4	



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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 spesifisert 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 nyttegjørt.

#### Konsernregnskap

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

### Note 2 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 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 085 563	3 419 977
For mye/lite avsatt tidligere år	0	780 343
Endring i utsatt skatt	91 052	771 437
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 176 615</b>	<b>4 971 757</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 012 772	22 293 809
Permanente forskjeller	-28 156	-3 241 925
Endring i midlertidige forskjeller	-413 875	-3 506 531
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>18 570 741</b>	<b>15 545 353</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 085 563	3 419 977
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 085 563</b>	<b>3 419 977</b>



## Noter til årsregnskapet

## Haakon Vii's Gt 4 AS

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	0	3 231 264	3 231 264
Varebeholdning	0	42 003 307	42 003 307
Gevinst – og tapskonto	-1 655 502	-22 057 007	-20 401 505
<b>Sum</b>	<b>-1 655 502</b>	<b>23 177 564</b>	<b>24 833 066</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-1 655 502</b>	<b>23 177 564</b>	<b>24 833 066</b>
<b>Utsatt skatt (22%)</b>	<b>-364 210</b>	<b>5 099 064</b>	<b>5 463 274</b>

Haakon Vii's Gt 4 AS har i 2024 fisjonert ut en del av tomten med tilhørende skatteposisjoner til to selskaper. Fisjonene har blitt gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Selskapene Ringve Utbygging AS og Haakon VII's Gt 4 Bolig AS er nystiftede overtagende selskaper i fisjonen.

Endringen i midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, fra 01.01.2024 til 31.12.2024, utgjør kr 24 833 066. Som følge av fisjonene er midlertidige forskjeller på kr 25 246 941 overført til de overtagende selskapene. Endringen i midlertidige forskjeller som påvirker skattepliktig inntekt blir dermed redusert fra kr 24 833 066 til kr 413 875.

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 300 000	14 700 000	1 021 782	127 282 605	146 304 387
Årets resultat	0	0		14 836 156	14 836 156
Fisjon	-2 772 000	-12 348 000	-858 297	-85 663 091	-101 641 388
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>528 000</b>	<b>2 352 000</b>	<b>163 485</b>	<b>56 455 670</b>	<b>59 499 155</b>



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 5 Anleggsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	49 642 638	49 642 638
Avgang	-49 642 638	-49 642 638
Reklassifisering til varelager	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Langsiktig gjeld til nærstående/foretak i samme konsern</b>		
Haakon VII's gate 4 Holding AS	83 661 773	131 890 613
<b>Sum</b>	<b>83 661 773</b>	<b>131 890 613</b>
<b>Langsiktig fordring på foretak i samme konsern</b>		
Urban Property Eier AS	96 057 903	53 454 754
<b>Sum</b>	<b>96 057 903</b>	<b>53 454 754</b>

### Note 7 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Haakon Vii's Gt 4 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

### Note 8 Varebeholdning

	2024	2023
<b>Varebeholdning</b>		
Tomt	0	63 930 745
Varer i arbeid	0	21 800 432
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>85 731 177</b>

Tomt og balanseførte utviklingskostnader er utfisjonert til to nyopprettede selskaper, Haakon VII's gt 4 Bolig AS (933 725 472) og Ringve Utbygging AS (933 725 367), med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



**Noter til årsregnskapet**

**Haakon Vii's Gt 4 AS**

**Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l**

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Haakon Vii's Gt 4 AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-08 16:32 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



Haakon Vii's Gt 4 AS

---

## Årsrapport for 2024

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA562550



<b>Resultatregnskap</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter		21 385 640	26 799 853
Sum driftsinntekter		<u>21 385 640</u>	<u>26 799 853</u>
Annen driftskostnad	2	42 896	183 611
Sum driftskostnader		<u>42 896</u>	<u>183 611</u>
Driftsresultat		<u>21 342 745</u>	<u>26 616 242</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 973 149	3 919 110
Annen renteinntekt		56 584	3 230
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 355 539	7 939 684
Annen rentekostnad		4 167	305 089
Resultat av finansposter		<u>-2 329 973</u>	<u>-4 322 433</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 012 772</b>	<b>22 293 809</b>
Skattekostnad	3	4 176 616	4 971 757
Resultat		<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>
Årsresultat	4	<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>
<b>Disponering av årsresultatet</b>			
Overført til annen egenkapital		14 836 156	17 322 052
Sum overføringer		<u>14 836 156</u>	<u>17 322 052</u>

984 169 108

Haakon Vii's Gt 4 AS

Side 2



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



<b>Balanse</b>				
Haakon Vii's Gt 4 AS				
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
<b>Anleggsmidler</b>				
Utsatt skattefordel	3	364 210	0	
Sum immaterielle eiendeler		<u>364 210</u>	<u>0</u>	
<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	0	22 558 947	
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>22 558 947</u>	
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	6	96 057 903	53 454 754	
Andre langsiktige fordringer	7	50 057 153	132 322 955	
Sum finansielle anleggsmidler		<u>146 115 056</u>	<u>185 777 709</u>	
Sum anleggsmidler		<u>146 479 267</u>	<u>208 336 656</u>	
<b>Omløpsmidler</b>				
Lager av varer og annen beholdning	8	0	85 731 177	
Andre kortsiktige fordringer		542 811	432 265	
Sum fordringer		<u>542 811</u>	<u>432 265</u>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	240 392	231 063	
Sum omløpsmidler		<u>783 202</u>	<u>86 394 505</u>	
Sum eiendeler		<u>147 262 469</u>	<u>294 731 161</u>	



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	528 000	3 300 000
Annen innskutt egenkapital	4	163 485	1 021 782
Overkurs	4	2 352 000	14 700 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 043 485</u>	<u>19 021 782</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	56 455 669	127 282 605
Sum opptjent egenkapital		<u>56 455 669</u>	<u>127 282 605</u>
Sum egenkapital	4	<u>59 499 154</u>	<u>146 304 387</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	5 099 064
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>5 099 064</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	83 661 773	131 890 613
Sum annen langsiktig gjeld		<u>83 661 773</u>	<u>131 890 613</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 979	8 017 120
Betalbar skatt	3	4 085 563	3 419 977
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 101 542</u>	<u>11 437 097</u>
Sum gjeld		<u>87 763 315</u>	<u>148 426 774</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>147 262 469</u>	<u>294 731 161</u>

Oslo, 08.04.2025  
Styret i Haakon VII's gt 4 AS

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
styreleder

984 169 108 Haakon Vii's Gt 4 AS Side 4



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### Konsernregnskap

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

### Note 2 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 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 085 563	3 419 977
For mye/lite avsatt tidligere år	0	780 343
Endring i utsatt skatt	91 052	771 437
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 176 615</b>	<b>4 971 757</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 012 772	22 293 809
Permanente forskjeller	-28 156	-3 241 925
Endring i midlertidige forskjeller	-413 875	-3 506 531
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>18 570 741</b>	<b>15 545 353</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 085 563	3 419 977
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 085 563</b>	<b>3 419 977</b>



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	0	3 231 264	3 231 264
Varebeholdning	0	42 003 307	42 003 307
Gevinst – og tapskonto	-1 655 502	-22 057 007	-20 401 505
<b>Sum</b>	<b>-1 655 502</b>	<b>23 177 564</b>	<b>24 833 066</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-1 655 502</b>	<b>23 177 564</b>	<b>24 833 066</b>
<b>Utsatt skatt (22%)</b>	<b>-364 210</b>	<b>5 099 064</b>	<b>5 463 274</b>

Haakon Vii's Gt 4 AS har i 2024 fisjonert ut en del av tomten med tilhørende skatteposisjoner til to selskaper. Fisjonene har blitt gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Selskapene Ringve Utbygging AS og Haakon VII's Gt 4 Bolig AS er nystiftede overtagende selskaper i fisjonen.

Endringen i midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, fra 01.01.2024 til 31.12.2024, utgjør kr 24 833 066. Som følge av fisjonene er midlertidige forskjeller på kr 25 246 941 overført til de overtagende selskapene. Endringen i midlertidige forskjeller som påvirker skattepliktig inntekt blir dermed redusert fra kr 24 833 066 til kr 413 875.

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 300 000	14 700 000	1 021 782	127 282 605	146 304 387
Årets resultat	0	0		14 836 156	14 836 156
Fisjon	-2 772 000	-12 348 000	-858 297	-85 663 091	-101 641 388
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>528 000</b>	<b>2 352 000</b>	<b>163 485</b>	<b>56 455 670</b>	<b>59 499 155</b>



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



## Noter til årsregnskapet

## Haakon Vii's Gt 4 AS

### Note 5 Anleggsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	49 642 638	49 642 638
Avgang	-49 642 638	-49 642 638
Reklassifisering til varelager	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	0	0

### Note 6 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til nærstående/foretak i samme konsern	2024	2023
Haakon VII's gate 4 Holding AS	83 661 773	131 890 613
<b>Sum</b>	<b>83 661 773</b>	<b>131 890 613</b>
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	2024	2023
Urban Property Eier AS	96 057 903	53 454 754
<b>Sum</b>	<b>96 057 903</b>	<b>53 454 754</b>

### Note 7 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Haakon Vii's Gt 4 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

### Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	0	63 930 745
Varer i arbeid	0	21 800 432
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>85 731 177</b>

Tomt og balanseførte utviklingskostnader er utfisjonert til to nyopprettede selskaper, Haakon VII's gt 4 Bolig AS (933 725 472) og Ringve Utbygging AS (933 725 367), med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



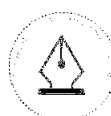
## Noter til årsregnskapet

Haakon Vii's Gt 4 AS

---

### Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.



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

Document ID:  
3C669DF268B24AFE9ABD5E5DAA582550



Til generalforsamlingen i Haakon VII's Gt 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haakon VII's Gt 4 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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, 8. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Haakon VII's Gt 4 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-28 10:51

**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.