



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		173 035	
Annen driftskostnad		6 678 070	168 903
Sum kostnader		6 851 104	168 903
Driftsresultat		-6 851 104	-168 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 929	
Sum finansinntekter		2 929	
Annen rentekostnad		122 027	50 789
Annen finanskostnad		2 437	15
Sum finanskostnader		124 464	50 804
Netto finans		-121 535	-50 804
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 972 639	-219 707
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 533 981	-50 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 438 658	-169 487
Årsresultat		-5 438 658	-169 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 438 658	-169 487
Totalresultat		-5 438 658	-169 487
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-5 438 658	-169 487
Sum overføringer og disponeringer		-5 438 658	-169 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 584 201	50 220
Tomteopsjoner	3	29 944 905	14 873 846
Sum immaterielle eiendeler		31 529 106	14 924 066
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum anleggsmidler		31 529 106	14 924 066
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 672 492	3 824 145
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 524 165	950 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 524 165	950 564
Sum omløpsmidler		17 196 657	4 774 709
SUM EIENDELER		48 725 763	19 698 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-5 608 143	-169 485
Sum opptjent egenkapital		-5 608 143	-169 485
Sum egenkapital		-5 578 143	-139 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	50 376 319	19 724 635
Sum annen langsiktig gjeld		50 376 319	19 724 635
Sum langsiktig gjeld		50 376 319	19 724 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 927 587	113 625
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		3 927 587	113 625
Sum gjeld		54 303 906	19 838 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 725 763	19 698 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 419599

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		173 035	
Annen driftskostnad		6 678 070	168 903
Sum kostnader		6 851 104	168 903
Driftsresultat		-6 851 104	-168 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 929	
Sum finansinntekter		2 929	
Annen rentekostnad		122 027	50 789
Annen finanskostnad		2 437	15
Sum finanskostnader		124 464	50 804
Netto finans		-121 535	-50 804
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 972 639	-219 707
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 533 981	-50 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 438 658	-169 487
Årsresultat		-5 438 658	-169 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 438 658	-169 487
Totalresultat		-5 438 658	-169 487
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-5 438 658	-169 487
Sum overføringer og disponeringer		-5 438 658	-169 487



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 584 201	50 220
Tomteopsjoner	3	29 944 905	14 873 846
Sum immaterielle eiendeler		31 529 106	14 924 066
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum anleggsmidler		31 529 106	14 924 066
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 672 492	3 824 145
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	4 524 165	950 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 524 165	950 564
Sum omløpsmidler		17 196 657	4 774 709
SUM EIENDELER		48 725 763	19 698 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-5 608 143	-169 485
Sum opptjent egenkapital		-5 608 143	-169 485
Sum egenkapital		-5 578 143	-139 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	50 376 319	19 724 635
Sum annen langsiktig gjeld		50 376 319	19 724 635



Sum langsiktig gjeld		50 376 319	19 724 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 927 587	113 625
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		3 927 587	113 625
Sum gjeld		54 303 906	19 838 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 725 763	19 698 775



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring




Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

 Legally signed by
Terje Haugen
2022-03-18

 Legally signed by
Christian A. Horneman Wist
2022-03-18

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-18

 Legally signed by
Halvard Kverne
2022-03-22

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Varekostnad		173 035	0
Annen driftskostnad		6 678 070	168 903
Sum driftskostnader		<u>6 851 104</u>	<u>168 903</u>
Driftsresultat		<u>-6 851 104</u>	<u>-168 903</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 929	0
Annen rentekostnad		122 027	50 789
Annen finanskostnad		2 437	15
Resultat av finansposter		<u>-121 535</u>	<u>-50 804</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 972 639	-219 707
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 533 981	-50 220
Ordinært resultat		<u>-5 438 658</u>	<u>-169 487</u>
Årsresultat		<u>-5 438 658</u>	<u>-169 487</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-5 438 658	-169 487
Sum overføringer		<u>-5 438 658</u>	<u>-169 487</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	1 584 201	50 220
Tomteopsjoner	3	29 944 905	14 873 846
Sum immaterielle eiendeler		<u>31 529 106</u>	<u>14 924 066</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>31 529 106</u>	<u>14 924 066</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	4	12 672 492	3 824 145
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 524 165	950 564
Sum omløpsmidler		<u>17 196 657</u>	<u>4 774 709</u>
Sum eiendeler		<u>48 725 763</u>	<u>19 698 775</u>



Balanse

Haakon Vii's Gate 4 Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-5 608 143	-169 485
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 608 143</u>	<u>-169 485</u>
Sum egenkapital		<u>-5 578 143</u>	<u>-139 485</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 8	50 376 319	19 724 635
Sum annen langsiktig gjeld		<u>50 376 319</u>	<u>19 724 635</u>
Leverandørgjeld		3 927 587	113 625
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 927 587</u>	<u>113 625</u>
Sum gjeld		<u>54 303 906</u>	<u>19 838 260</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>48 725 763</u>	<u>19 698 775</u>

Oslo, 05.03.2022

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 2021

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 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 533 981	-50 220
Skattekostnad ordinært resultat	-1 533 981	-50 220
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 972 639	-219 707
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 243 341	0
Skattepliktig inntekt	-10 215 981	-219 707
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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	3 243 342	0	-3 243 341
Sum	3 243 342	0	-3 243 341
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 444 256	-228 275	10 215 981
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 200 914	-228 275	6 972 639
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 584 201	-50 220	1 533 981

Note 3 Anleggsmidler - 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.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten

Note 4 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Varer i arbeid	12 672 492	3 824 145
Balanseført verdi pr. 31.12	12 672 492	3 824 145

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



Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	-169 485	-139 485
Årets resultat			-5 438 658	-5 438 658
Egenkapital 31.12.2021	30 000	0	-5 608 143	-5 578 143

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 kreditorers fortrinnsrett.

Note 7 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på nærstående	0	0
Gjeld til nærstående	20 431 414	4 850 789
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0



Til generalforsamlingen i Haakon VII's Gate 4 Utvikling As

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haakon VII's Gate 4 Utvikling As som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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.