



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 580 689  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROSJEKT LUHRTOPPEN 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 819 467	13 823 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 819 467</b>	<b>13 823 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 205	22 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 205</b>	<b>22 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 760 262</b>	<b>13 801 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 721	289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 721</b>	<b>289</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 215 086	6 386 419
Annen rentekostnad		3 817	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 218 903</b>	<b>6 386 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 212 182</b>	<b>-6 386 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 548 080</b>	<b>7 415 459</b>
Skattekostnad på resultat	3	561 417	1 948 460
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital		1 986 663	5 466 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer		64 892 065	61 516 250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 892 065</b>	<b>61 516 250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 892 065</b>	<b>61 516 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>138 212 579</b>	<b>138 212 579</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 437 998	321 848
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 437 998</b>	<b>321 848</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>140 650 577</b>	<b>138 534 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>205 542 642</b>	<b>200 050 677</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		930 000	930 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>960 000</b>	<b>960 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 829 950	7 843 287



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>9 829 950</b>	<b>7 843 287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>10 789 950</b>	<b>8 803 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	194 181 075	189 615 989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 181 075</b>	<b>189 615 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>194 181 075</b>	<b>189 615 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 200	
Betalbar skatt	3	561 417	1 631 401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>571 617</b>	<b>1 631 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194 752 692</b>	<b>191 247 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 542 642</b>	<b>200 050 677</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 650658

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 580 689  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROSJEKT LUHRTOPPEN 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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 923 580 689  
PROSJEKT LUHRTOPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 819 467	13 823 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 819 467</b>	<b>13 823 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 205	22 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 205</b>	<b>22 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 760 262</b>	<b>13 801 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 721	289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 721</b>	<b>289</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 215 086	6 386 419
Annen rentekostnad		3 817	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 218 903</b>	<b>6 386 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 212 182</b>	<b>-6 386 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	561 417	1 948 460
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital		1 986 663	5 466 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 986 663</b>	<b>5 466 999</b>



Organisasjonsnr: 923 580 689  
PROSJEKT LUHRTOPPEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling 1  
Utsatt skattefordel 3

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 6

Andre langsiktige  
fordringer 64 892 065 61 516 250

Sum finansielle  
anleggsmidler 64 892 065 61 516 250

Sum anleggsmidler 64 892 065 61 516 250

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 5 138 212 579 138 212 579

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 2 437 998 321 848

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 437 998 321 848

Sum omløpsmidler 140 650 577 138 534 427

SUM EIENDELER 205 542 642 200 050 677

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 30 000 30 000  
Overkurs 930 000 930 000  
Sum innskutt egenkapital 4 960 000 960 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 829 950 7 843 287  
Sum opptjent egenkapital 4 9 829 950 7 843 287

Sum egenkapital 4 10 789 950 8 803 287

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	194 181 075	189 615 989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 181 075</b>	<b>189 615 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>194 181 075</b>	<b>189 615 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 200	
Betalbar skatt	3	561 417	1 631 401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>571 617</b>	<b>1 631 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194 752 692</b>	<b>191 247 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 542 642</b>	<b>200 050 677</b>



Organisasjonsnr: 923 580 689  
PROSJEKT LUHRTOPPEN 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 Luhrtoppen AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**  
- **Resultatregnskap**  
- **Balanse**  
- **Noteopplysninger**

**Revisjonsberetning**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		10,819,467	13,823,835
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10,819,467</b>	<b>13,823,835</b>
Annen driftskostnad	2	59,205	22,246
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>59,205</b>	<b>22,246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10,760,262</b>	<b>13,801,589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6,721	289
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8,215,086	6,386,419
Annen rentekostnad		3,817	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8,212,182</b>	<b>-6,386,130</b>
Resultat før skattekostnad		2,548,080	7,415,459
Skattekostnad på resultat	3	561,417	1,948,460
<b>Resultat</b>		<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1,986,663	5,466,999
<b>Sum overføringer</b>		<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre langsiktige fordringer		64,892,065	61,516,250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>64,892,065</u>	<u>61,516,250</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>64,892,065</u>	<u>61,516,250</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	5	138,212,579	138,212,579
<b>Fordringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2,437,998	321,848
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>140,650,577</u>	<u>138,534,427</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>205,542,642</u>	<u>200,050,677</u>

Prosjekt Luhrtoppen AS

Side 3



<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30,000	30,000
Overkurs		930,000	930,000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>960,000</b>	<b>960,000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9,829,950	7,843,287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>9,829,950</b>	<b>7,843,287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>10,789,950</b>	<b>8,803,287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	194,181,075	189,615,989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194,181,075</b>	<b>189,615,989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10,200	0
Betalbar skatt	3	561,417	1,631,401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>571,617</b>	<b>1,631,401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194,752,692</b>	<b>191,247,390</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>205,542,642</b>	<b>200,050,677</b>
Oslo, 21.04.2023 Styret i Prosjekt Luhrtoppen AS			
<hr/> Paul Børseth styreleder			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>		<b>Side 4</b>	



## Prosjekt Lührtoppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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.

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 varekretslopet. 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 nyttegjørt.

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

##### 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



## Prosjekt Luhrtoppen AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	561,417	1,631,401
Endring i utsatt skattefordel	0	317,059
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>561,417</b>	<b>1,948,460</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2,548,080	7,415,459
Permanente forskjeller	3,817	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2,551,897</b>	<b>7,415,459</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	561,417	1,631,401
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>561,417</b>	<b>1,631,401</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01	30,000	930,000	7,843,287	8,803,287
Årets resultat	0	0	1,986,663	1,986,663
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30,000</b>	<b>930,000</b>	<b>9,829,950</b>	<b>10,789,950</b>

### Note 5 Varebeholdning

<b>Varebeholdning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt	137,901,000	137,901,000
Varer i arbeid	311,579	311,579
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>138,212,579</b>	<b>138,212,579</b>

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



**Prosjekt Luhrtoppen AS**

---

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Urban Property Eier AS	194,181,075	189,615,989
<b>Sum</b>	<b>194,181,075</b>	<b>189,615,989</b>



 Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Prosjekt Luhrtoppen AS 22.03.23.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: 1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



**Prosjekt Luhrtoppen AS**

---

## Årsrapport for 2022

### 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:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		10,819,467	13,823,835
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10,819,467</b>	<b>13,823,835</b>
Annen driftskostnad	2	59,205	22,246
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>59,205</b>	<b>22,246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10,760,262</b>	<b>13,801,589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6,721	289
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8,215,086	6,386,419
Annen rentekostnad		3,817	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8,212,182</b>	<b>-6,386,130</b>
Resultat før skattekostnad		2,548,080	7,415,459
Skattekostnad på resultat	3	561,417	1,948,460
<b>Resultat</b>		<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1,986,663	5,466,999
<b>Sum overføringer</b>		<b>1,986,663</b>	<b>5,466,999</b>

Prosjekt Luhrtoppen AS Side 2



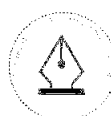
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre langsiktige fordringer		<u>64,892,065</u>	<u>61,516,250</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>64,892,065</u></b>	<b><u>61,516,250</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>64,892,065</u></b>	<b><u>61,516,250</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	5	138,212,579	138,212,579
<b>Fordringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2,437,998	321,848
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>140,650,577</u></b>	<b><u>138,534,427</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>205,542,642</u></b>	<b><u>200,050,677</u></b>

Prosjekt Luhrtoppen AS Side 3



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

Document ID:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89

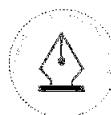


<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Luhrtoppen AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30,000	30,000
Overkurs		930,000	930,000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>960,000</b>	<b>960,000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9,829,950	7,843,287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>9,829,950</b>	<b>7,843,287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>10,789,950</b>	<b>8,803,287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	194,181,075	189,615,989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194,181,075</b>	<b>189,615,989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10,200	0
Betalbar skatt	3	561,417	1,631,401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>571,617</b>	<b>1,631,401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194,752,692</b>	<b>191,247,390</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>205,542,642</b>	<b>200,050,677</b>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Prosjekt Luhrtoppen AS

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

Prosjekt Luhrtoppen AS Side 4



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

Document ID:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



## Prosjekt Luhrtoppen AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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.

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 skjønsmessige 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.

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

##### **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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



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

Document ID:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



## Prosjekt Luhrtoppen AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	561,417	1,631,401
Endring i utsatt skattefordel	0	317,059
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>561,417</b>	<b>1,948,460</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2,548,080	7,415,459
Permanente forskjeller	3,817	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2,551,897</b>	<b>7,415,459</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	561,417	1,631,401
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>561,417</b>	<b>1,631,401</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

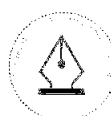
### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01	30,000	930,000	7,843,287	8,803,287
Årets resultat	0	0	1,986,663	1,986,663
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30,000</b>	<b>930,000</b>	<b>9,829,950</b>	<b>10,789,950</b>

### Note 5 Varebeholdning

<b>Varebeholdning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt	137,901,000	137,901,000
Varer i arbeid	311,579	311,579
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>138,212,579</b>	<b>138,212,579</b>

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:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89

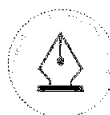


## Prosjekt Luhrtoppen AS

---

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	194,181,075	189,615,989
<b>Sum</b>	<b>194,181,075</b>	<b>189,615,989</b>



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

Document ID:  
1BB5495E67BC4DA0BB398FE8285F2C89



Til generalforsamlingen i Prosjekt Luhrtoppen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prosjekt Luhrtoppen AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

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



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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.