



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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>			
Leieinntekter		98 105 367	15 071 059
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 105 367</b>	<b>15 071 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	490 943	1 985 118
Annen driftskostnad	3	78 086	116 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>569 029</b>	<b>2 101 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 536 338</b>	<b>12 969 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 595 832	
Annen renteinntekt		398	-21
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 596 230</b>	<b>-21</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 209 994	3 162 079
Annen rentekostnad			11 513
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 209 994</b>	<b>3 173 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 613 764</b>	<b>-3 173 613</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 922 574</b>	<b>9 795 982</b>
Skattekostnad	4	20 882 966	2 155 116
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		74 039 608	7 640 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 558 947	90 235 788
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 558 947</b>	<b>90 235 788</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	75 445 644	3 309 977
Andre langsiktige fordringer	7	105 523 102	29 944 905
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>180 968 746</b>	<b>33 254 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 527 693</b>	<b>123 490 670</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>85 731 177</b>	<b>65 557 944</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		444 323	444 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>444 323</b>	<b>444 323</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 559	96 122
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 559</b>	<b>96 122</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 191 059</b>	<b>66 098 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>289 718 752</b>	<b>189 589 060</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	3 300 000	3 300 000
Beholdning av egne aksjer	5	1 021 782	1 021 782
Overkurs	5	14 700 000	14 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 021 782</b>	<b>19 021 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	109 960 554	35 920 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 960 554</b>	<b>35 920 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>128 982 336</b>	<b>54 942 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 327 627	7 947 907
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 327 627</b>	<b>7 947 907</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	123 950 929	118 740 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 950 929</b>	<b>118 740 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>128 278 555</b>	<b>126 688 841</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 954 615	7 957 490
Betalbar skatt	4	24 503 246	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 457 861</b>	<b>7 957 490</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 736 417</b>	<b>134 646 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>289 718 752</b>	<b>189 589 060</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497963

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		98 105 367	15 071 059
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 105 367</b>	<b>15 071 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	490 943	1 985 118
Annen driftskostnad	3	78 086	116 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>569 029</b>	<b>2 101 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 536 338</b>	<b>12 969 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 595 832	
Annen renteinntekt		398	-21
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 596 230</b>	<b>-21</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 209 994	3 162 079
Annen rentekostnad			11 513
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 209 994</b>	<b>3 173 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 613 764</b>	<b>-3 173 613</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	20 882 966	2 155 116
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		74 039 608	7 640 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 039 608</b>	<b>7 640 866</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 558 947	90 235 788
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 558 947</b>	<b>90 235 788</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	75 445 644	3 309 977
Andre langsiktige fordringer	7	105 523 102	29 944 905
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>180 968 746</b>	<b>33 254 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 527 693</b>	<b>123 490 670</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8	85 731 177	65 557 944
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		444 323	444 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>444 323</b>	<b>444 323</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	15 559	96 122
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 559</b>	<b>96 122</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 191 059</b>	<b>66 098 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>289 718 752</b>	<b>189 589 060</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	3 300 000	3 300 000
Beholdning av egne aksjer	5	1 021 782	1 021 782
Overkurs	5	14 700 000	14 700 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 021 782</b>	<b>19 021 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	109 960 554	35 920 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 960 554</b>	<b>35 920 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>128 982 336</b>	<b>54 942 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 327 627	7 947 907
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 327 627</b>	<b>7 947 907</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	123 950 929	118 740 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 950 929</b>	<b>118 740 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>128 278 555</b>	<b>126 688 841</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 954 615	7 957 490
Betalbar skatt	4	24 503 246	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 457 861</b>	<b>7 957 490</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 736 417</b>	<b>134 646 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>289 718 752</b>	<b>189 589 060</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 2022**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



<b>Resultatregnskap</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		98,105,367	15,071,059
Sum driftsinntekter		<u>98,105,367</u>	<u>15,071,059</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	490,943	1,985,118
Annen driftskostnad	3	78,086	116,346
Sum driftskostnader		<u>569,029</u>	<u>2,101,464</u>
Driftsresultat		<u>97,536,338</u>	<u>12,969,595</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2,595,832	0
Annen renteinntekt		398	-21
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5,209,994	3,162,079
Annen rentekostnad		0	11,513
Resultat av finansposter		<u>-2,613,764</u>	<u>-3,173,613</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94,922,574</b>	<b>9,795,982</b>
Skattekostnad	4	20,882,966	2,155,116
Resultat		<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>
Årsresultat	5	<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>
<b>Disponering av årsresultatet</b>			
Overført til annen egenkapital		74,039,608	7,640,866
Sum overføringer		<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22,558,947	90,235,788
Sum varige driftsmidler		<u>22,558,947</u>	<u>90,235,788</u>
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	6	75,445,644	3,309,977
Andre langsiktige fordringer	7	105,523,102	29,944,905
Sum finansielle anleggsmidler		<u>180,968,746</u>	<u>33,254,882</u>
Sum anleggsmidler		<u>203,527,693</u>	<u>123,490,670</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	85,731,177	65,557,944
Andre kortsiktige fordringer		444,323	444,323
Sum fordringer		<u>444,323</u>	<u>444,323</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15,559	96,122
Sum omløpsmidler		<u>86,191,059</u>	<u>66,098,390</u>
Sum eiendeler		<u>289,718,752</u>	<u>189,589,060</u>

**Balanse**

## Haakon Vii's Gt 4 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	3,300,000	3,300,000
Annen innskutt egenkapital	5	1,021,782	1,021,782
Overkurs	5	14,700,000	14,700,000
Sum innskutt egenkapital		<u>19,021,782</u>	<u>19,021,782</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	109,960,554	35,920,946
Sum opptjent egenkapital		<u>109,960,554</u>	<u>35,920,946</u>
Sum egenkapital	5	<u>128,982,336</u>	<u>54,942,728</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4,327,627	7,947,907
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4,327,627</u>	<u>7,947,907</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	123,950,929	118,740,935
Sum annen langsiktig gjeld		<u>123,950,929</u>	<u>118,740,935</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7,954,615	7,957,490
Betalbar skatt	4	24,503,246	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>32,457,861</u>	<u>7,957,490</u>
Sum gjeld		<u>160,736,417</u>	<u>134,646,332</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>289,718,752</u>	<u>189,589,060</u>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Haakon VII's gt 4 AS

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



## Haakon VII's gt 4 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. 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 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.

##### 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.



## Haakon VII's gt 4 AS

---

### Note 2 Anleggsmidler

	<b>Bygn. og annen fast eiendom</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	116,828,536	116,828,536
Avgang	-47,012,665	-47,012,665
Reklassifisering til varelager	-20,173,233	-20,173,233
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>49,642,638</b>	<b>49,642,638</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	-27,083,691	-27,083,691
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>22,558,947</b>	<b>22,558,947</b>
Årets avskrivninger	490,943	490,943

5 av 7 forretningsbygg er revet og bokført verdi er overført til varelager i 2022. Alle leieavtaler er avvirket i 2022 og de 2 gjenværende byggene vil bli revet. Tomten skal benyttes til boligutvikling.

### Note 3 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på 55,255 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.



## Haakon VII's gt 4 AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	24,503,246	0
Endring i utsatt skatt	-3,620,280	2,155,116
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>20,882,966</b>	<b>2,155,116</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	94,922,574	9,795,982
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	16,455,816	-867,082
Mottatt konsernbidrag	0	1,309,977
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10,238,877
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>111,378,390</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	24,503,246	-288,195
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	288,195
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>24,503,246</b>	<b>0</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>
Varige driftsmidler	5,238,984	33,219,754	27,980,769
Varebeholdning	42,003,307	2,907,094	-39,096,213
Gevinst – og tapskonto	-27,571,259	0	27,571,259
<b>Sum</b>	<b>19,671,032</b>	<b>36,126,848</b>	<b>16,455,816</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>19,671,032</b>	<b>36,126,848</b>	<b>16,455,816</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4,327,627</b>	<b>7,947,907</b>	<b>3,620,280</b>

### Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkursfond</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	3,300,000	14,700,000	1,021,782	35,920,946	54,942,728
Årets resultat	0	0		74,039,608	74,039,608
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3,300,000</b>	<b>14,700,000</b>	<b>1,021,782</b>	<b>109,960,554</b>	<b>128,982,336</b>

### Note 6 Fordringer og gjeld

<b>Langsiktig gjeld til nærstående/foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Haakon VII's gate 4 Holding AS	123,950,929	118,740,935
<b>Sum</b>	<b>123,950,929</b>	<b>118,740,935</b>
<b>Langsiktig fordring på foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Urban Property Eier AS	75,445,644	3,309,977
<b>Sum</b>	<b>75,445,644</b>	<b>3,309,977</b>



## **Haakon VII's gt 4 AS**

---

### **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**

<b>Varebeholdning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Tomt</b>	63,930,745	43,757,512
<b>Varer i arbeid</b>	21,800,432	21,800,432
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>85,731,177</b>	<b>65,557,944</b>

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

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

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.



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 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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

Haakon Vii's Gt 4 AS 05.04.23.pdf

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



**Haakon Vii's Gt 4 AS**

---

## Årsrapport for 2022

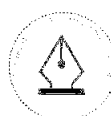
Årsregnskap

- 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:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



<b>Resultatregnskap</b>				
Haakon Vii's Gt 4 AS				
			2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>			
Leieinntekter			98,105,367	15,071,059
Sum driftsinntekter			<u>98,105,367</u>	<u>15,071,059</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		490,943	1,985,118
Annen driftskostnad	8		78,086	116,346
Sum driftskostnader			<u>569,029</u>	<u>2,101,464</u>
Driftsresultat			<u>97,536,338</u>	<u>12,969,595</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			2,595,832	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern			5,209,994	3,162,079
Annen rentekostnad			-398	11,534
Resultat av finansposter			<u>-2,613,764</u>	<u>-3,173,613</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>			<b>94,922,574</b>	<b>9,795,982</b>
Skattekostnad	2		20,882,966	2,155,116
Resultat			<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>
Årsresultat	7		<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>
<b>Disponering av årsresultatet</b>				
Overført til annen egenkapital			74,039,608	7,640,866
Sum overføringer			<u>74,039,608</u>	<u>7,640,866</u>

984 169 108

Haakon Vii's Gt 4 AS

Side 2



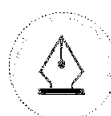
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	22,558,947	90,235,788
Sum varige driftsmidler		<u>22,558,947</u>	<u>90,235,788</u>
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	9	75,445,644	3,309,977
Andre langsiktige fordringer	4	105,523,102	29,944,905
Sum finansielle anleggsmidler		<u>180,968,746</u>	<u>33,254,882</u>
Sum anleggsmidler		<u>203,527,693</u>	<u>123,490,670</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	85,731,177	65,557,944
Andre kortsiktige fordringer		444,323	444,323
Sum fordringer		<u>444,323</u>	<u>444,323</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15,559	96,122
Sum omløpsmidler		<u>86,191,059</u>	<u>66,098,390</u>
Sum eiendeler		<u>289,718,752</u>	<u>189,589,060</u>

984 169 108 Haakon Vii's Gt 4 AS Side 3



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

Document ID:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



<b>Balanse</b>			
Haakon Vii's Gt 4 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	3,300,000	3,300,000
Annen innskutt egenkapital	7	1,021,782	1,021,782
Overkurs	7	14,700,000	14,700,000
Sum innskutt egenkapital		<u>19,021,782</u>	<u>19,021,782</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	109,960,554	35,920,946
Sum opptjent egenkapital		<u>109,960,554</u>	<u>35,920,946</u>
Sum egenkapital	7	<u>128,982,336</u>	<u>54,942,728</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	4,327,627	7,947,907
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4,327,627</u>	<u>7,947,907</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	123,950,929	118,740,935
Sum annen langsiktig gjeld		<u>123,950,929</u>	<u>118,740,935</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7,954,615	7,957,490
Betalbar skatt	2	24,503,246	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>32,457,861</u>	<u>7,957,490</u>
Sum gjeld		<u>160,736,417</u>	<u>134,646,332</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>289,718,752</u>	<u>189,589,060</u>
Oslo, 21.04.2023			
Styret i Haakon VII's gt 4 AS			
<hr/>			
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:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



## Haakon VII's gt 4 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. 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.



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

Document ID:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



## Haakon VII's gt 4 AS

### Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	24,503,246	0
Endring i utsatt skatt	-3,620,280	2,155,116
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>20,882,966</b>	<b>2,155,116</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	94,922,574	9,795,982
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	16,455,816	-867,082
Mottatt konsernbidrag	0	1,309,977
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10,238,877
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>111,378,390</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	24,503,246	-288,195
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	288,195
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>24,503,246</b>	<b>0</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	5,238,984	33,219,754	27,980,769
Varebeholdning	42,003,307	2,907,094	-39,096,213
Gevinst – og tapskonto	-27,571,259	0	27,571,259
<b>Sum</b>	<b>19,671,032</b>	<b>36,126,848</b>	<b>16,455,816</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>19,671,032</b>	<b>36,126,848</b>	<b>16,455,816</b>
Utsatt skatt (22 %)	4,327,627	7,947,907	3,620,280



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

Document ID:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



## Haakon VII's gt 4 AS

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	116,828,536	116,828,536
Avgang	-47,012,665	-47,012,665
Reklassifisering til varelager	-20,173,233	-20,173,233
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>49,642,638</b>	<b>49,642,638</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	-27,083,691	-27,083,691
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>22,558,947</b>	<b>22,558,947</b>
Årets avskrivninger	490,943	490,943

5 av 7 forretningsbygg er revet og bokført verdi er overført til varelager i 2022. Alle leieavtaler er avvirket i 2022 og de 2 gjenværende byggene vil bli revet. Tomten skal benyttes til boligutvikling.

### Note 4 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.

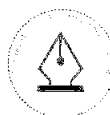
### Note 5 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	63,930,745	43,757,512
Varer i arbeid	21,800,432	21,800,432
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>85,731,177</b>	<b>65,557,944</b>

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

### Note 6 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:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E



## Haakon VII's gt 4 AS

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3,300,000	14,700,000	1,021,782	35,920,946	54,942,728
Årets resultat	0	0		74,039,608	74,039,608
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3,300,000</b>	<b>14,700,000</b>	<b>1,021,782</b>	<b>109,960,554</b>	<b>128,982,336</b>

### Note 8 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 55,255 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

### Note 9 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til nærstående/foretak i samme konsern	2022	2021
Haakon VII's gate 4 Holding AS	123,950,929	118,740,935
<b>Sum</b>	<b>123,950,929</b>	<b>118,740,935</b>
Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	2022	2021
Urban Property Eier AS	75,445,644	3,309,977
<b>Sum</b>	<b>75,445,644</b>	<b>3,309,977</b>



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

Document ID:  
A35DEFF90C8E4033ABE23D2FECBB770E