



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 559 682  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	4	27 476 996	107 819 265
<b>Sum inntekter</b>	5, 6	<b>27 476 996</b>	<b>107 819 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	124 279	66 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>124 279</b>	<b>66 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 352 717</b>	<b>107 753 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 890	2 903
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 890</b>	<b>2 903</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 657 888	623 965
Annen rentekostnad		165 432	20 179
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 823 320</b>	<b>644 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 814 430</b>	<b>-641 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 538 287</b>	<b>107 111 944</b>
Skattekostnad på resultat	8	5 651 346	23 647 416
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			6 114 371
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	19 886 941	77 350 157
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10	16 580 398	
Andre langsiktige fordringer	4	108 775 201	140 267 198
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	11	<b>72 177 996</b>	<b>72 177 996</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		79 292	90 364
Andre kortsiktige fordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>79 292</b>	<b>90 364</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	265 025	76 261
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 025</b>	<b>76 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 522 313</b>	<b>72 344 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	1 146 000	1 146 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overkurs		668 500	668 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	9	<b>1 814 500</b>	<b>1 814 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 771 472	169 884 532
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	9	<b>189 771 472</b>	<b>169 884 532</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>191 585 972</b>	<b>171 699 032</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	983 547	630 194
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>983 547</b>	<b>630 194</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	10		19 202 714
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>19 202 714</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>983 547</b>	<b>19 832 908</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 400	1 983
Betalbar skatt	8	5 297 993	21 077 896
Annen kortsiktig gjeld	10		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 308 393</b>	<b>21 079 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 291 940</b>	<b>40 912 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 520831

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 559 682  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 823 559 682  
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	4	27 476 996	107 819 265
<b>Sum inntekter</b>	<b>5, 6</b>	<b>27 476 996</b>	<b>107 819 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	124 279	66 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>124 279</b>	<b>66 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 352 717</b>	<b>107 753 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 890	2 903
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 890</b>	<b>2 903</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 657 888	623 965
Annen rentekostnad		165 432	20 179
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 823 320</b>	<b>644 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 814 430</b>	<b>-641 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	8	5 651 346	23 647 416
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			6 114 371
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	19 886 941	77 350 157
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>



Organisasjonsnr: 823 559 682  
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10	16 580 398	
Andre langsiktige fordringer	4	108 775 201	140 267 198
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	11	72 177 996	72 177 996
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		79 292	90 364
Andre kortsiktige fordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>79 292</b>	<b>90 364</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	265 025	76 261
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 025</b>	<b>76 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 522 313</b>	<b>72 344 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	1 146 000	1 146 000
Overkurs		668 500	668 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 814 500</b>	<b>1 814 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 771 472	169 884 532



Sum opptjent egenkapital	9	189 771 472	169 884 532
Sum egenkapital	9	191 585 972	171 699 032
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	983 547	630 194
Sum avsetninger for forpliktelses		983 547	630 194
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	10		19 202 714
Sum annen langsiktig gjeld			19 202 714
Sum langsiktig gjeld		983 547	19 832 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 400	1 983
Betalbar skatt	8	5 297 993	21 077 896
Annen kortsiktig gjeld	10		
Sum kortsiktig gjeld		5 308 393	21 079 879
Sum gjeld		6 291 940	40 912 787
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>



Organisasjonsnr: 823 559 682  
PROSJEKT SKÅRERLØKKA 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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Prosjekt Skårerløkka AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2024-04-25 14:51 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



Prosjekt Skårerløkka AS

---

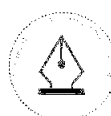
## Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- 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:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Årsberetning 2023 - Prosjekt Skårerløkka AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie en tomt som skal utvikles til boliger.

Selskapets virksomhet foregår i Lørenskog i Norge. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Prosjekt Skårerløkka AS eies av Urban Property Eier AS som er morselskap i konsern med datterselskaper som investerer i tomter for boligutvikling. Konsernet har et langsiktig og strategisk samarbeid med Selvaag Bolig ASA. Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Selvaag Bolig ASA har opsjon på kjøp av tomter fra Prosjekt Skårerløkka.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var NOK 27 millioner i 2023, sammenlignet med NOK 108 millioner i 2022.

Årsresultatet ble i 2023 NOK 20 millioner sammenlignet med NOK 83 millioner i 2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK -19 millioner, mens driftsresultatet for selskapet var positivt og utgjorde NOK 27 millioner. Differansen skyldes i hovedsak periodens betalte skatt, påløpte opsjonsinntekter og påløpte renter på selgerkreditt uten kontanteffekt.

Selskapet likviditetsbeholdning var NOK 0,265 millioner per 31.12.2023.

Selskapet finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved realisasjon av omløpsmidlene. Selskapet har i tillegg tilgang til likviditet fra morselskapet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 198 millioner, sammenlignet med NOK 213 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 97 %, sammenlignet med 81 % pr. 31.12.2022.

### Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene gjennom 2023, og pr. november 2023 hadde boligprisene et realfall som følge av høy inflasjon og lav vekst i boligprisene. Selskapet er indirekte eksponert for endringer i geopolitiske forhold, særlig forhold som påvirker rentenivå og råvarepriser – som igjen påvirker byggekostnader for boliger. Slike forhold kan påvirke fremdrift på utvikling av tomt eiet av selskapet, samt verdien av tomten. Selskapet har imidlertid tomt i et område som er attraktivt i forhold til demografisk utvikling og avtaler som i stor grad sikrer verdiene, og har totalt sett en positiv tro på fremtidig utvikling.

### Finansiell risiko

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har fordringer mot solide motparter.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilfredsstillende med tilgang til likviditet fra morselskapet og selskapet har en finansiering som er tilpasset omfang og aktivitetsnivået.



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Renterisiko

Endringer i rentenivået har betydning for selskapets lånekostnader, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentenivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Prosjekt Skårerløkka AS:

Annen egenkapital	19 886 941
Avgitt konsernbidrag	0
<b>Totalt disponert</b>	<b>19 886 941</b>

## Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

## Likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Ved ansettelse er det kompetanse som vektlegges, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn.

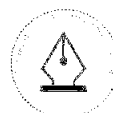
## Ytre miljø

Selskapet har ingen nevneverdige utslipp med tilhørende klimapåvirkning fra sin tomt.

Oslo, 24. april 2024

---

Paul Børseth  
Styreleder



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Prosjekt Skårerløkka AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	4	27 476 996	107 819 265
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>5, 6</b>	<b>27 476 996</b>	<b>107 819 265</b>
Annen driftskostnad	7	124 279	66 080
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>124 279</b>	<b>66 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 352 717</b>	<b>107 753 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 890	2 903
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 657 888	623 965
Annen rentekostnad		165 432	20 179
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 814 430</b>	<b>-641 241</b>
Resultat før skattekostnad		25 538 287	107 111 944
Skattekostnad på resultat	8	5 651 346	23 647 416
<b>Resultat</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	9	19 886 941	77 350 157
Avgitt konsernbidrag		0	6 114 371
<b>Sum overføringer</b>		<b>19 886 941</b>	<b>83 464 528</b>

Prosjekt Skårerløkka AS

Side 4



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Skårerløkka AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10	16 580 398	0
Andre langsiktige fordringer	4	108 775 201	140 267 198
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 355 599</b>	<b>140 267 198</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	11	72 177 996	72 177 996
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		79 292	90 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>79 292</b>	<b>90 364</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	265 025	76 261
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 522 313</b>	<b>72 344 621</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>

Prosjekt Skårerløkka AS Side 5



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



<b>Balanse</b>			
<b>Prosjekt Skårerløkka AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	1 146 000	1 146 000
Overkurs		668 500	668 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 814 500</b>	<b>1 814 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 771 472	169 884 532
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>189 771 472</b>	<b>169 884 532</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>191 585 972</b>	<b>171 699 032</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	983 547	630 194
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	0	19 202 714
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>19 202 714</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 400	1 983
Betalbar skatt	8	5 297 993	21 077 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 308 393</b>	<b>21 079 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 291 940</b>	<b>40 912 787</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 877 912</b>	<b>212 611 819</b>

Oslo, 24.04.2024  
Styret i Prosjekt Skårerløkka AS

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

Prosjekt Skårerløkka AS Side 6



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<b>Prosjekt Skårerløkka AS</b>			
	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		25 538 287	107 111 944
Periodens betalte skatt		-21 077 895	-8 623 821
Endring i varelager		0	38 248 111
Endring i kundefordringer		11 072	-15 364
Endring i leverandørgjeld		8 417	1 983
Poster klassifisert som finansieringsaktiviteter		1 657 888	0
Selgerkreditt		0	-67 109 374
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-25 526 161	-11 033 581
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-19 388 392</b>	<b>58 579 898</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig konsern		21 559 000	8 500 000
Innbetalinger ved oppgjør av selgerkreditt		57 018 158	36 731 200
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig konsern		59 000 000	103 966 233
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>19 577 158</b>	<b>-58 735 033</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		188 766	-155 135
Kontanter og bankinnskudd per 1.1		76 261	231 395
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>		<b>265 026</b>	<b>76 260</b>

Prosjekt Skårerløkka AS

Side 7



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Noter til årsregnskapet

## Prosjekt Skårerløkka AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Konsernregnskap

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

### Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsreglene for mellomstore foretak krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet. Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Noter til årsregnskapet

## Prosjekt Skårerløkka AS

### Note 3 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Prosjekt Skårerløkka AS, som en del av Urban Property konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene.

##### (ii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er i begrenset grad utsatt for valutarisiko.

#### b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernivå. Kredittrisiko knyttet til salg av tomt anses å være begrenset.

#### c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Urban Propertyts konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

### Note 4 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Skårer Bolig AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Prosjekt Skårerløkka AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

### Note 5 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Andre driftsinntekter	27 476 996	22 410 611
Salgsgevinst ved salg av tomt	0	85 308 654
Leieinntekter	0	100 000
<b>Sum</b>	<b>27 476 996</b>	<b>107 819 265</b>



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Noter til årsregnskapet

## Prosjekt Skårerløkka AS

### Note 6 Nærstående parter

Konsernet har foretatt ulike transaksjoner med Selvaag Bolig ASA som er en nærstående part. Selvaag Bolig ASA er nærstående part som følge av at man har felles eier i Selvaag AS. Selvaag AS eier 20% av det ultimate morselskapet Urban Property Holding AS og 53,5% av Selvaag Bolig ASA. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2023 er opsjonsinntekter på NOK 27 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Det er betalt rentekostnader til morselskapet Urban Property Eier AS på NOK 1,7 millioner. I tillegg er det tatt opp ny konserngjeld fra Urban Property Eier AS på NOK 21,6 millioner og nedbetalt konserngjeld på NOK 59 millioner.

### Note 7 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 2023. Det er i 2023 kostnadsført en godtgjørelse på kr 113 879 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 297 993	22 802 462
Endring i utsatt skattefordel	353 353	844 954
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 651 346</b>	<b>23 647 416</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	25 538 287	107 111 944
Permanente forskjeller	149 653	20 179
Endring i midlertidige forskjeller	-1 606 152	-3 484 570
Avgitt konsernbidrag	0	-7 838 937
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>24 081 788</b>	<b>95 808 616</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 297 993	22 802 462
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 724 566
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 297 993</b>	<b>21 077 896</b>



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Noter til årsregnskapet

## Prosjekt Skårerløkka AS

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-2 304 447	-2 560 496	-256 049
Varebeholdning	12 175 525	12 175 525	0
Gevinst – og tapskonto	-5 400 410	-6 750 513	-1 350 103
<b>Sum</b>	<b>4 470 668</b>	<b>2 864 516</b>	<b>-1 606 152</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>4 470 668</b>	<b>2 864 516</b>	<b>-1 606 152</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>983 547</b>	<b>630 193</b>	<b>-353 353</b>

Avstemming av årets skattekostnad		2023
Ordinært resultat før skatt		25 538 287
Beregnet skatt 22 %		5 618 423
Skattekostnad i resultatregnskapet		5 651 346
<b>Differanse</b>		<b>32 923</b>

### Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	32 923
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>32 923</b>

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 146 000	668 500	169 884 532	171 699 032
Årets resultat	0	0	19 886 941	19 886 941
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 146 000</b>	<b>668 500</b>	<b>189 771 472</b>	<b>191 585 972</b>

## Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	16 580 398	0
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	0	19 212 914
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	0	19 202 714
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19 202 714</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>0</b>	<b>19 202 714</b>



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



## Noter til årsregnskapet

## Prosjekt Skårerløkka AS

### Note 11 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	71 768 855	71 768 855
Varer i arbeid	409 141	409 141
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>72 177 996</b>	<b>72 177 996</b>

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

### Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

### Note 13 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Prosjekt Skårerløkka AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	38,20	1 146 000

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2023:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Urban Property Eier AS	30 000	100 %	100 %

### Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen nevneverdige hendelser etter balansedagen utover at det ble besluttet at en del av tomten skulle fisjoneres ut av Selskapet i Q1 2024.



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

Document ID:  
1F2136AC307B41E2BDC74B6F42351769



Til generalforsamlingen i Prosjekt Skårertøkka AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prosjekt Skårertøkka AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 24. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Skårerløkka

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-05-28 10:32

**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.