



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	4	93 261 276	27 476 996
Sum inntekter	5, 6	93 261 276	27 476 996
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	62 899	124 279
Sum kostnader		62 899	124 279
Driftsresultat		93 198 377	27 352 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 021 389	
Annen renteinntekt		377 766	8 890
Sum finansinntekter		6 399 155	8 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		1 657 888
Annen rentekostnad		11 080	165 432
Annen finanskostnad		1 200	
Sum finanskostnader		12 280	1 823 320
Netto finans		6 386 875	-1 814 430
Resultat før skattekostnad		99 585 252	25 538 287
Skattekostnad på resultat	8	21 907 244	5 651 346
Årsresultat	9	77 678 008	19 886 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 678 008	19 886 941
Totalresultat		77 678 008	19 886 941
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	77 678 008	19 886 941
Sum overføringer og disponeringer		77 678 008	19 886 941



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	179 988 669	16 580 398
Andre langsiktige fordringer	4	72 085 136	108 775 201
Sum finansielle anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Sum anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11	35 431 456	72 177 996
Fordringer			
Kundefordringer		273 853	79 292
Andre kortsiktige fordringer	10		
Sum fordringer		273 853	79 292
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	737 546	265 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 546	265 025
Sum omløpsmidler		36 442 855	72 522 313
SUM EIENDELER		288 516 660	197 877 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	1 088 700	1 146 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		635 075	668 500
Sum innskutt egenkapital	9	1 723 775	1 814 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 024 494	189 771 472
Sum opptjent egenkapital	9	264 024 494	189 771 472
Sum egenkapital	9	265 748 269	191 585 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	140 450	983 547
Sum avsetninger for forpliktelser		140 450	983 547
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		140 450	983 547
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 611	10 400
Betalbar skatt	8	22 537 431	5 297 993
Annen kortsiktig gjeld	10	79 898	
Sum kortsiktig gjeld		22 627 940	5 308 393
Sum gjeld		22 768 390	6 291 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 516 660	197 877 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432738

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 823 559 682
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	4	93 261 276	27 476 996
Sum inntekter	5, 6	93 261 276	27 476 996
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	62 899	124 279
Sum kostnader		62 899	124 279
Driftsresultat		93 198 377	27 352 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 021 389	
Annen renteinntekt		377 766	8 890
Sum finansinntekter		6 399 155	8 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		1 657 888
Annen rentekostnad		11 080	165 432
Annen finanskostnad		1 200	
Sum finanskostnader		12 280	1 823 320
Netto finans		6 386 875	-1 814 430
Resultat før skattekostnad		99 585 252	25 538 287
Skattekostnad på resultat	8	21 907 244	5 651 346
Årsresultat	9	77 678 008	19 886 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 678 008	19 886 941
Totalresultat		77 678 008	19 886 941
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	77 678 008	19 886 941
Sum overføringer og disponeringer		77 678 008	19 886 941



Organisasjonsnr: 823 559 682
PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling 1
Utsatt skattefordel 8

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 10 179 988 669 16 580 398
Andre langsiktige
fordringer 4 72 085 136 108 775 201
Sum finansielle
anleggsmidler 252 073 805 125 355 599

Sum anleggsmidler 252 073 805 125 355 599

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 11 35 431 456 72 177 996

Fordringer

Kundefordringer 273 853 79 292
Andre kortsiktige
fordringer 10
Sum fordringer 273 853 79 292

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 12 737 546 265 025
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 737 546 265 025

Sum omløpsmidler 36 442 855 72 522 313

SUM EIENDELER 288 516 660 197 877 912

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 13 1 088 700 1 146 000
Overkurs 635 075 668 500
Sum innskutt egenkapital 9 1 723 775 1 814 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 264 024 494 189 771 472



Sum opptjent egenkapital	9	264 024 494	189 771 472
Sum egenkapital	9	265 748 269	191 585 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	140 450	983 547
Sum avsetninger for forpliktelses		140 450	983 547
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		140 450	983 547
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 611	10 400
Betalbar skatt	8	22 537 431	5 297 993
Annen kortsiktig gjeld	10	79 898	
Sum kortsiktig gjeld		22 627 940	5 308 393
Sum gjeld		22 768 390	6 291 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 516 660	197 877 912



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.



Prosjekt Skårerløkka AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	4	93 261 276	27 476 996
Sum driftsinntekter	5, 6	93 261 276	27 476 996
Annen driftskostnad	7	62 899	124 279
Sum driftskostnader		62 899	124 279
Driftsresultat		93 198 377	27 352 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 021 389	0
Annen renteinntekt		377 766	8 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	0	1 657 888
Annen rentekostnad		11 080	165 432
Annen finanskostnad		1 200	0
Resultat av finansposter		6 386 875	-1 814 430
Resultat før skattekostnad		99 585 252	25 538 287
Skattekostnad på resultat	8	21 907 244	5 651 346
Resultat		77 678 008	19 886 941
Årsresultat	9	77 678 008	19 886 941
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	77 678 008	19 886 941
Sum overføringer		77 678 008	19 886 941



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	179 988 669	16 580 398
Andre langsiktige fordringer	4	72 085 136	108 775 201
Sum finansielle anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Sum anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Omløpsmidler			
Varebeholdning	11	35 431 456	72 177 996
Fordringer			
Kundefordringer		273 853	79 292
Sum fordringer		273 853	79 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	737 546	265 025
Sum omløpsmidler		36 442 855	72 522 313
Sum eiendeler		288 516 660	197 877 912



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	1 088 700	1 146 000
Overkurs		635 075	668 500
Sum innskutt egenkapital	9	1 723 775	1 814 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 024 494	189 771 472
Sum opptjent egenkapital	9	264 024 494	189 771 472
Sum egenkapital	9	265 748 269	191 585 972
Gjeld			
Utsatt skatt	8	140 450	983 547
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 611	10 400
Betalbar skatt	8	22 537 431	5 297 993
Annen kortsiktig gjeld	10	79 898	0
Sum kortsiktig gjeld		22 627 940	5 308 393
Sum gjeld		22 768 390	6 291 940
Sum egenkapital og gjeld		288 516 660	197 877 912

Oslo, 08.04.2025
Styret i Prosjekt Skårerløkka AS

Paul Børseth
styreleder

Prosjekt Skårerløkka AS	Side 4
--------------------------------	---------------



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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet. Estimaterne og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.



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 konsernnivå. 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 Property 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.

	2024	2023
Andre driftsinntekter	25 086 976	27 476 996
Salgsgevinst ved salg av tomt	68 174 300	0
Sum	93 261 276	27 476 996



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 2024 er opsjonsinntekter på NOK 13,9 millioner, renter på selgerkreditt på NOK 5,5 millioner, og salgsgevinst ved salg av tomt på NOK 68,2 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Det er gitt konsernlån til Urban Property Eier AS på NOK 180 millioner som er nedbetalt med NOK 6 millioner i 2024.

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 tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 52 288 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 750 341	5 297 993
Endring i utsatt skatt	-630 188	353 353
Skattekostnad ordinært resultat	22 120 153	5 651 346
Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	99 585 252	25 538 287
Permanente forskjeller	-6 871	149 653
Endring i midlertidige forskjeller	2 864 489	-1 606 152
Skattepliktig inntekt	102 442 870	24 081 788
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22 537 431	5 297 993
Sum betalbar skatt i balansen	22 537 431	5 297 993



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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 018 107	-2 304 447	-1 286 340
Varebeholdning	5 976 844	12 175 525	6 198 681
Gevinst – og tapskonto	-4 320 328	-5 400 410	-1 080 082
Sum	638 409	4 470 668	3 832 259
Grunnlag for utsatt skatt	638 409	4 470 668	3 832 259
Utsatt skatt (22 %)	140 450	983 547	843 097

Avstemming av årets skattekostnad	2024
Ordinært resultat før skatt	99 585 252
Beregnet skatt 22 %	21 908 755
Skattekostnad i resultatregnskapet	21 907 244
Differanse	-1 511

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	1 512
Sum forklart differanse	1 512

Prosjekt Skårerløkka AS har i 2024 fisjonert ut en del av tomten med tilhørende skatteposisjoner. Fisjonen har blitt gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Mathildetunet Utleiebolig AS er nystiftet overtagende selskap i fisjonen.

Endringen i midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, fra 01.01.2024 til 31.12.2024, utgjør kr 3 832 260. Som følge av fisjonen er midlertidige forskjeller på kr 967 770 overført til det overtagende selskapet. Endringen i midlertidige forskjeller som påvirker skattepliktig inntekt blir dermed redusert fra kr 3 832 260 til kr 2 864 489.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 146 000	668 500	189 771 472	191 585 972
Årets resultat	0	0	77 678 008	77 678 008
Fisjon	-57 300	-33 425	-3 424 986	-3 515 711
Egenkapital 31.12.	1 088 700	635 075	264 024 494	265 748 269

Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	179 988 669	16 580 398



Noter til årsregnskapet

Prosjekt Skårerløkka AS

Note 11 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	35 230 613	71 768 855
Varer i arbeid	200 843	409 141
Balansført verdi pr. 31.12	35 431 456	72 177 996

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. 31.12.2024:

	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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Prosjekt Skårerløkka AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-09 09:43 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



Prosjekt Skårerløkka AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



Resultatregnskap			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	4	93 261 276	27 476 996
Sum driftsinntekter	5, 6	93 261 276	27 476 996
Annen driftskostnad	7	62 899	124 279
Sum driftskostnader		62 899	124 279
Driftsresultat		93 198 377	27 352 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 021 389	0
Annen renteinntekt		377 766	8 890
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	0	1 657 888
Annen rentekostnad		11 080	165 432
Annen finanskostnad		1 200	0
Resultat av finansposter		6 386 875	-1 814 430
Resultat før skattekostnad		99 585 252	25 538 287
Skattekostnad på resultat	8	21 907 244	5 651 346
Resultat		77 678 008	19 886 941
Årsresultat	9	77 678 008	19 886 941
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	77 678 008	19 886 941
Sum overføringer		77 678 008	19 886 941

Prosjekt Skårerløkka AS

Side 2



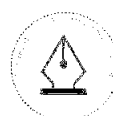
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



Balanse			
Prosjekt Skårerløkka AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	179 988 669	16 580 398
Andre langsiktige fordringer	4	72 085 136	108 775 201
Sum finansielle anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Sum anleggsmidler		252 073 805	125 355 599
Omløpsmidler			
Varebeholdning	11	35 431 456	72 177 996
Fordringer			
Kundefordringer		273 853	79 292
Sum fordringer		273 853	79 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	737 546	265 025
Sum omløpsmidler		36 442 855	72 522 313
Sum eiendeler		288 516 660	197 877 912

Prosjekt Skårerløkka AS Side 3



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



Balanse			
Prosjekt Skårerlokka AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	1 088 700	1 146 000
Overkurs		635 075	668 500
Sum innskutt egenkapital	9	1 723 775	1 814 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 024 494	189 771 472
Sum opptjent egenkapital	9	264 024 494	189 771 472
Sum egenkapital	9	265 748 269	191 585 972
Gjeld			
Utsatt skatt	8	140 450	983 547
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 611	10 400
Betalbar skatt	8	22 537 431	5 297 993
Annen kortsiktig gjeld	10	79 898	0
Sum kortsiktig gjeld		22 627 940	5 308 393
Sum gjeld		22 768 390	6 291 940
Sum egenkapital og gjeld		288 516 660	197 877 912

Oslo, 08.04.2025
Styret i Prosjekt Skårerlokka AS

Paul Børseth
styreleder

Prosjekt Skårerlokka AS Side 4



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



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:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



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), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, 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) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernivå. Kredittisiko 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.

	2024	2023
Andre driftsinntekter	25 086 976	27 476 996
Salgsgevinst ved salg av tomt	68 174 300	0
Sum	93 261 276	27 476 996



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



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 2024 er opsjonsinntekter på NOK 13,9 millioner, renter på selgerkreditt på NOK 5,5 millioner, og salgsgjevinst ved salg av tomt på NOK 68,2 millioner. I tillegg har man kjøpt regnskapstjenester for NOK 0,01 millioner.

Det er gitt konsernlån til Urban Property Eier AS på NOK 180 millioner som er nedbetalt med NOK 6 millioner i 2024.

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 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 52 288 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 750 341	5 297 993
Endring i utsatt skatt	-630 188	353 353
Skattekostnad ordinært resultat	22 120 153	5 651 346
Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	99 585 252	25 538 287
Permanente forskjeller	-6 871	149 653
Endring i midlertidige forskjeller	2 864 489	-1 606 152
Skattepliktig inntekt	102 442 870	24 081 788
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22 537 431	5 297 993
Sum betalbar skatt i balansen	22 537 431	5 297 993



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 018 107	-2 304 447	-1 286 340
Varebeholdning	5 976 844	12 175 525	6 198 681
Gevinst – og tapskonto	-4 320 328	-5 400 410	-1 080 082
Sum	638 409	4 470 668	3 832 259
Grunnlag for utsatt skatt	638 409	4 470 668	3 832 259
Utsatt skatt (22 %)	140 450	983 547	843 097

Avstemming av årets skattekostnad	2024
Ordinært resultat før skatt	99 585 252
Beregnet skatt 22 %	21 908 755
Skattekostnad i resultatregnskapet	21 907 244
Differanse	-1 511

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	1 512
Sum forklart differanse	1 512

Prosjekt Skårerløkka AS har i 2024 fisjonert ut en del av tomten med tilhørende skatteposisjoner. Fisjonen har blitt gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Mathildetunet Utleiebolig AS er nystiftet overtagende selskap i fisjonen.

Endringen i midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, fra 01.01.2024 til 31.12.2024, utgjør kr 3 832 260. Som følge av fisjonen er midlertidige forskjeller på kr 967 770 overført til det overtagende selskapet. Endringen i midlertidige forskjeller som påvirker skattepliktig inntekt blir dermed redusert fra kr 3 832 260 til kr 2 864 489.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 146 000	668 500	189 771 472	191 585 972
Årets resultat	0	0	77 678 008	77 678 008
Fisjon	-57 300	-33 425	-3 424 986	-3 515 711
Egenkapital 31.12.	1 088 700	635 075	264 024 494	265 748 269

Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	179 988 669	16 580 398



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



Noter til årsregnskapet

Prosjekt Skårerløkka AS

Note 11 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	35 230 613	71 768 855
Varer i arbeid	200 843	409 141
Balansført verdi pr. 31.12	35 431 456	72 177 996

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:

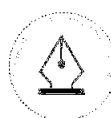
	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	38,20	1 146 000

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2024:

	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.



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

Document ID:
194A98EC35CD43BEB3000690FEE87DB9



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Prosjekt Skårerløkka AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-28 10:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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