



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 887 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45
0552 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: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			7 250 000
Annen driftsinntekt		252 650	210 000
Sum inntekter		252 650	7 460 000
Kostnader			
Varekostnad		132 089	7 271 470
Annen driftskostnad	2	1 182 883	694 343
Sum kostnader		1 314 973	7 965 813
Driftsresultat		-1 062 323	-505 813
Annen rentekostnad		118 243	85 989
Sum finanskostnader		118 243	85 989
Netto finans		-118 243	-85 989
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 180 566	-591 802
Skattekostnad på resultat	3	-258 693	-130 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-921 873	-461 605
Årsresultat		-921 873	-461 605
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-921 873	-461 605
Totalresultat		-921 873	-461 605
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-924 624	-3 332 936
Avgitt konsernbidrag			2 890 210
Avsatt til annen egenkapital		2 751	
Overført fra annen egenkapital			-18 879
Sum overføringer og disponeringer	5	-921 873	-461 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	788 037	529 344
Sum immaterielle eiendeler		788 037	529 344
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	28 252 000	15 152 000
Sum varige driftsmidler		28 252 000	15 152 000
Sum anleggsmidler		29 040 037	15 681 344
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 356	8 506
Konsernfordringer	6	924 624	4 272 995
Sum fordringer		933 980	4 281 501
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 353	826 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 353	826 062
Sum omløpsmidler		952 333	5 107 563
SUM EIENDELER		29 992 370	20 788 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital			-8 323
Sum innskutt egenkapital		30 000	21 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 751	8 323
Sum opptjent egenkapital		2 751	8 323
Sum egenkapital	5	32 751	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 141 379	4 255 170
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 379	4 255 170
Sum langsiktig gjeld		4 141 379	4 255 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 356	5 797
Kortsiktig konserngjeld	6	25 803 172	16 460 300
Annen kortsiktig gjeld		5 712	37 639
Sum kortsiktig gjeld		25 818 240	16 503 736
Sum gjeld		29 959 619	20 758 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 992 370	20 788 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333853

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 887 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45
0552 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: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			7 250 000
Annen driftsinntekt		252 650	210 000
Sum inntekter		252 650	7 460 000
Kostnader			
Varekostnad		132 089	7 271 470
Annen driftskostnad	2	1 182 883	694 343
Sum kostnader		1 314 973	7 965 813
Driftsresultat		-1 062 323	-505 813
Annen rentekostnad		118 243	85 989
Sum finanskostnader		118 243	85 989
Netto finans		-118 243	-85 989
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-258 693	-130 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-921 873	-461 605
Årsresultat		-921 873	-461 605
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-921 873	-461 605
Totalresultat		-921 873	-461 605
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-924 624	-3 332 936
Avgitt konsernbidrag			2 890 210
Avsatt til annen egenkapital		2 751	
Overført fra annen egenkapital			-18 879
Sum overføringer og disponeringer	5	-921 873	-461 605



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	788 037	529 344
Sum immaterielle eiendeler		788 037	529 344

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	28 252 000	15 152 000
Sum varige driftsmidler		28 252 000	15 152 000

Sum anleggsmidler		29 040 037	15 681 344
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		9 356	8 506
Konsernfordringer	6	924 624	4 272 995
Sum fordringer		933 980	4 281 501

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		18 353	826 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 353	826 062

Sum omløpsmidler		952 333	5 107 563
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		29 992 370	20 788 907
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital			-8 323
Sum innskutt egenkapital		30 000	21 678

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 751	8 323
Sum opptjent egenkapital		2 751	8 323

Sum egenkapital	5	32 751	30 000
------------------------	----------	---------------	---------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	4 141 379	4 255 170
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 379	4 255 170
Sum langsiktig gjeld		4 141 379	4 255 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 356	5 797
Kortsiktig konserngjeld	6	25 803 172	16 460 300
Annen kortsiktig gjeld		5 712	37 639
Sum kortsiktig gjeld		25 818 240	16 503 736
Sum gjeld		29 959 619	20 758 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 992 370	20 788 907



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BankID Signing
Thomas Løvslund
2023-03-16



Årsregnskap 2022 Urban Apartments AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 887 016



RESULTATREGNSKAP

URBAN APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	7 250 000
Annen driftsinntekt		252 650	210 000
Sum driftsinntekter		252 650	7 460 000
Varekostnad		132 089	7 271 470
Annen driftskostnad	2	1 182 883	694 343
Sum driftskostnader		1 314 973	7 965 813
Driftsresultat		-1 062 323	-505 813
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		118 243	85 989
Resultat av finansposter		-118 243	-85 989
Resultat før skattekostnad		-1 180 566	-591 802
Skattekostnad på resultat	3	-258 693	-130 197
Resultat		-921 873	-461 605
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-921 873	-461 605
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		924 624	3 332 936
Avsatt konsernbidrag		0	2 890 210
Avsatt til annen egenkapital		2 751	0
Overført fra annen egenkapital		0	18 879
Sum overføringer	5	-921 873	-461 605



BALANSE

URBAN APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	788 037	529 344
Sum immaterielle eiendeler		788 037	529 344
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	28 252 000	15 152 000
Sum varige driftsmidler		28 252 000	15 152 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		29 040 037	15 681 344
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		9 356	8 506
Konsernfordringer	6	924 624	4 272 995
Sum fordringer		933 980	4 281 501
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 353	826 062
Sum omløpsmidler		952 333	5 107 563
Sum eiendeler		29 992 370	20 788 907



BALANSE

URBAN APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	-8 323
Sum innskutt egenkapital		30 000	21 678
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 751	8 323
Sum opptjent egenkapital		2 751	8 323
Sum egenkapital	5	32 751	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 141 379	4 255 170
Sum annen langsiktig gjeld		4 141 379	4 255 170
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 356	5 797
Konserngjeld	6	25 803 172	16 460 300
Annen kortsiktig gjeld		5 712	37 639
Sum kortsiktig gjeld		25 818 240	16 503 736
Sum gjeld		29 959 619	20 758 906
Sum egenkapital og gjeld		29 992 370	20 788 907

Oslo, 16.03.2023
Styret i Urban Apartments AS

Thomas Løvslund
styreleder



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Apartments AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Apartments AS sitt årsregnskap 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 intern kontroll 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@vellerrevisjon.no



Velle Revisjon AS

Oslo, 16. mars 2023

Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle

Statsautorisert revisor

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@vellerevisjon.no



Urban Apartments AS

NOTER 2022

Note 1. Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres med nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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 regnskapsmessig 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.

Note 2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2022
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-258 693
Skattekostnad	-258 693

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2022	2021	Endring
Sum positive forskjeller	0	0	0
Sum negative forskjeller	-3 581 986	-2 406 111	-1 175 875
Netto forskjeller	-3 581 986	-2 406 111	-1 175 875
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-3 581 986	-2 406 111	-1 175 875
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	31.12	-788 037	-529 344
			-258 694



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 001
Årets resultat		8 323	-930 196	-921 873
Konsernbidrag			924 624	924 624
31.12.	30 000	0	2 751	32 751

Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig 3 AS uten skattemessig effekt kr 540 000.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig Drift AS uten skattemessig effekt kr 384 624.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		300	100	30 000
Totalt		<u>300</u>		<u>30 000</u>

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på div søsterselskap på kr 4 272 995. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)

Gjeld til Morselskapet Urban Bolig Holding AS på kr 14 320 090. Kr 750 000 gjelder årets konsernbidrag.
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig Drift AS på kr 1 760 120. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag.
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig 3 AS på kr 380 090. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag.

Note 7 Fortsatt drift

Forutsetningen vedrørende fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for året er satt opp under denne forutsetningen.
Covid-19 har ingen påvirkning av nevneverdig grad på driften i selskapet.

Note 8 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost 1.1	15 200 000
Tilgang	14 500 000
Avgang	-1 400 000
Anskaffelseskost 31.12	<u>28 300 000</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-48 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>28 252 000</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 255 170
Pantstillelser og lignende:	
Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet: Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 141 379 Tomter, bygninger 13 752 000
Pantstillelser	252 750 000