



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 861 173
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	URBAN PROPERTY HOLDING AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Martine Holth
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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	415 000	557 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>415 000</b>	<b>557 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-415 000</b>	<b>-557 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		473 000	648 000
Annen renteinntekt		1 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>474 000</b>	<b>648 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		32 000	64 000
Annen finanskostnad		27 000	28 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 000</b>	<b>92 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>415 000</b>	<b>556 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-1 000</b>
Skattekostnad	4	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		47 000 000	0
Overkurs		-47 000 000	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1 850 078 000	1 850 078 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>
--------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		0	55 000
Fordringer på selskap i samme konsern	9	473 000	648 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 000</b>	<b>703 000</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 000	78 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 000</b>	<b>78 000</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>474 000</b>	<b>781 000</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 552 000</b>	<b>1 850 859 000</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 803 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 803 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>

##### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		-985 000	-985 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-985 000</b>	<b>-985 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 802 954 000</b>	<b>1 849 954 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	525 000	895 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>525 000</b>	<b>895 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>525 000</b>	<b>895 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 000	10 000
Utbytte		47 000 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 073 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 598 000</b>	<b>905 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 850 552 000</b>	<b>1 850 859 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		275 939 000	195 492 000
Gevinst ved salg av eiendom		15 252 000	20 249 000
Annen driftsinntekt		5 990 000	5 626 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>297 181 000</b>	<b>221 367 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	13 473 000	8 514 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 473 000</b>	<b>8 514 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>283 708 000</b>	<b>212 853 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027 000	86 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027 000</b>	<b>86 000</b>
Annen rentekostnad		90 074 000	64 200 000
Annen finanskostnad		53 000	75 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 127 000</b>	<b>64 275 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 100 000</b>	<b>-64 189 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>194 608 000</b>	<b>148 664 000</b>
Skattekostnad	4	46 078 000	32 194 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		47 000 000	0
Overkurs		101 530 000	116 470 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Teknisk goodwill	5	74 991 000	85 477 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>74 991 000</b>	<b>85 477 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 159 152 000	2 897 803 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 159 152 000</b>	<b>2 897 803 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		1 029 730 000	844 509 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 029 730 000</b>	<b>844 509 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 263 873 000</b>	<b>3 827 789 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 262 000	3 203 000
Andre kortsiktige fordringer		2 416 000	1 338 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 678 000</b>	<b>4 541 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	29 941 000	11 515 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 941 000</b>	<b>11 515 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 619 000</b>	<b>16 056 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 300 492 000</b>	<b>3 843 845 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 803 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 803 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		379 028 000	230 498 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>379 028 000</b>	<b>230 498 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11,12	<b>2 182 967 000</b>	<b>2 081 437 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	310 427 000	343 930 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>310 427 000</b>	<b>343 930 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 167 000	1 248 737 000
Øvrig langsiktig gjeld		98 723 000	855 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 395 890 000</b>	<b>1 249 592 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 706 317 000</b>	<b>1 593 522 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 442 000	8 900 000
Betalbar skatt	4	109 858 000	84 557 000
Skyldige offentlige avgifter		146 000	66 000
Påløpte kostnader		24 000	17 000
Utbytte		47 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		243 738 000	75 346 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>411 208 000</b>	<b>168 886 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 117 525 000</b>	<b>1 762 408 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 300 492 000</b>	<b>3 843 845 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 536201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 861 173  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URBAN PROPERTY HOLDING AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martine Holth  
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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	415 000	557 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>415 000</b>	<b>557 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-415 000</b>	<b>-557 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		473 000	648 000
Annen renteinntekt		1 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>474 000</b>	<b>648 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		32 000	64 000
Annen finanskostnad		27 000	28 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 000</b>	<b>92 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>415 000</b>	<b>556 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	0	-1 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		47 000 000	0
Overkurs		-47 000 000	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		1 850 078 000	1 850 078 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	55 000
Fordringer på selskap i samme konsern	9	473 000	648 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 000</b>	<b>703 000</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 000	78 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 000</b>	<b>78 000</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>474 000</b>	<b>781 000</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 552 000</b>	<b>1 850 859 000</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 803 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 803 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-985 000	-985 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-985 000</b>	<b>-985 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 802 954 000</b>	<b>1 849 954 000</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	
	525 000	895 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>525 000</b>	<b>895 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>525 000</b>	<b>895 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	73 000	10 000
Utbytte	47 000 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 073 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 598 000</b>	<b>905 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 850 552 000</b>	<b>1 850 859 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		275 939 000	195 492 000
Gevinst ved salg av eiendom		15 252 000	20 249 000
Annen driftsinntekt		5 990 000	5 626 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>297 181 000</b>	<b>221 367 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	<b>3</b>	13 473 000	8 514 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 473 000</b>	<b>8 514 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>283 708 000</b>	<b>212 853 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027 000	86 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027 000</b>	<b>86 000</b>
Annen rentekostnad		90 074 000	64 200 000
Annen finanskostnad		53 000	75 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 127 000</b>	<b>64 275 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 100 000</b>	<b>-64 189 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	<b>4</b>	46 078 000	32 194 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		47 000 000	0
Overkurs		101 530 000	116 470 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 530 000</b>	<b>116 470 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Teknisk goodwill	5	74 991 000	85 477 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>74 991 000</b>	<b>85 477 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 159 152 000	2 897 803 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 159 152 000</b>	<b>2 897 803 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		1 029 730 000	844 509 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 029 730 000</b>	<b>844 509 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 263 873 000</b>	<b>3 827 789 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 262 000	3 203 000
Andre kortsiktige fordringer		2 416 000	1 338 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 678 000</b>	<b>4 541 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	29 941 000	11 515 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 941 000</b>	<b>11 515 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 619 000</b>	<b>16 056 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 300 492 000</b>	<b>3 843 845 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 803 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 803 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		379 028 000	230 498 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>379 028 000</b>	<b>230 498 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11,12</b>	<b>2 182 967 000</b>	<b>2 081 437 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	310 427 000	343 930 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>310 427 000</b>	<b>343 930 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 167 000	1 248 737 000
Øvrig langsiktig gjeld		98 723 000	855 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 395 890 000</b>	<b>1 249 592 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 706 317 000</b>	<b>1 593 522 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 442 000	8 900 000
Betalbar skatt	4	109 858 000	84 557 000
Skyldige offentlige avgifter		146 000	66 000
Påløpte kostnader		24 000	17 000
Utbytte		47 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		243 738 000	75 346 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>411 208 000</b>	<b>168 886 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 117 525 000</b>	<b>1 762 408 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 300 492 000</b>	<b>3 843 845 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet inkluderer Urban Property Holding AS og selskaper som Urban Property Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Bruk av estimater Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk. Salgsinntekter Inntekter fra avtaler om fremtidig salg av eiendom (opsjonsavtaler) inntektsføres løpende i tråd med underliggende avtaler, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer. Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper. 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. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Skatt Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Urban Property konsernet har hovedsakelig tomter som varige driftsmidler og disse har ikke begrenset økonomisk levetid. Bygninger som skal rives for å klargjøre tomt til boligutvikling avskrives ikke. Anskaffelseskostnaden for disse bygningene anses å være en del av anskaffelseskostnaden til tomt for boligutvikling. Datterselskap/tilknyttet selskap Datterselskaper og tilknyttede selskaper



vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Note

3

#### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

#### Note

3

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

##### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. KWC AS er engasjert for å forstå den daglig driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	473000.00	648000.00

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

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	525000.00	895000.00

<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>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Urban Property Holding AS har stilt aksjer i datterselskaper og fordringer som sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.

**Note**

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

**Erverv**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Avhendelse**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Samvirkeforetak**



Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

1850550000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet inkluderer Urban Property Holding AS og selskaper som Urban Property Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Bruk av estimater Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk. Salgsinntekter Inntekter fra avtaler om fremtidig salg av eiendom (opsjonsavtaler) inntektsføres løpende i tråd med underliggende avtaler, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer. Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper. 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. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Skatt Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Urban Property konsernet har hovedsakelig tomter som varige driftsmidler og disse har ikke begrenset økonomisk levetid. Bygninger som skal rives for å klargjøre tomt til boligutvikling avskrives ikke. Anskaffelseskostnaden for disse bygningene anses å være en del av anskaffelseskostnaden til tomt for boligutvikling. Datterselskap/tilknyttet selskap Datterselskaper og tilknyttede selskaper



vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Note

3

#### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

#### Note

3

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

##### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. KWC AS er engasjert for å forestå den daglig driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

#### Note

6

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------



	2897803000.00	85477000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	657485000.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-396136000.00	-10487000.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3159152000.00	74991000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3159152000.00	74991000.00

## Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet. Goodwill avskrives ikke fordi den behandles som underliggende objekt, tomter som ikke avskrives. Goodwill resultatføres pro ratisk i tråd med salg av hele eller deler av underliggende tomt.

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

#### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Urban Property konsernet ervervet i 2023 tomter i Oslo, Bergen og Ski. Det er i tillegg solgt en tomt i Oslo tilbake til Selvaag Bolig ASA. Formålet er å utvikle eiendommene til boliger. Alle varige driftsmidler anses som tomt og avskrives ikke. Deler av eiendomsmassen består av næringseiendom som skal rives og konverteres til boligformål. Deler av eiendommene leies ut i påvente av rivning. Eiendommene er anskaffet med formål som boligtomt og det foretas derfor ikke avskrivninger på bygninger.

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	473000.00	648000.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

#### Annen langsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	525000.00	895000.00

<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>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Urban Property Holding AS har stilt aksjer i datterselskaper og fordringer som sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.

## Note

8

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
1029730000.00

## Mer om fordringer

## Note

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

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

## Mer om aksjer

## Note

8

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
1297167000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
4195560000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

# Årsrapport 2023

Urban Property Holding AS

# URBAN PROPERTY

## Årsberetning 2023 – Urban Property Holding AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Urban Property Holding AS er morselskap i konsern med datterselskaper som investerer i tomter for boligutvikling. Konsernet ble etablert i januar 2020 gjennom å kjøpe en større tomteportefølje fra Selvaag Bolig ASA. 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 Urban Property konsernet.

Selskapets tomteportefølje er hovedsakelig lokalisert i Stor-Oslo, men konsernet har også boligtomter i Trondheim, Stavanger og Bergen.

Boligprisene har utviklet seg noe positivt i 2023 etter et svært godt boligmarked i 2022, spesielt i Stor-Oslo.

### Redegjørelse for årsregnskapet

2023 var konsernets fjerde driftsår. Konsernets samlede driftsinntekter for 2023 var NOK 297,2 millioner (2022: 221,4). Etter driftskostnader på NOK 13,5 millioner (8,5) ble driftsresultatet på NOK 283,7 millioner (212,9). Netto finanskostnader utgjorde NOK 89,1 millioner (64,2). Årsresultatet ble på NOK 148,5 millioner (116,5).

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK - 100,8 millioner (- 54,7), mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 283,7 millioner (212,9). Differansen skyldes i hovedsak økning i fordringer bestående av selgerkreditter og opptjente driftsinntekter. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var NOK 334,0 millioner (142,4).

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 29,9 millioner per 31.12.2023 (11,5).

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 4 300,5 millioner (3 843,8). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 51 %.

Morselskapet har ingen driftsinntekter. Etter driftskostnader ble driftsresultat på NOK - 0,4 millioner (- 0,6). Netto finansinntekter utgjorde NOK 0,4 millioner (0,5). Årsresultatet ble på NOK 0 millioner (0).

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var på NOK - 0,08 millioner (0,02), mens driftsresultatet utgjorde NOK - 0,4 millioner (- 0,6). Det var ingen investeringer i morselskapet i 2023.

Morselskapets likviditetsbeholdning var NOK 0,0 millioner per 31.12.2023 (0,08).

Morselskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 850,6 millioner (1 850,9). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 97 %.

### Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene i 2023 som følge av at styringsrenten fra Norges Bank har økt betydelig gjennom året. Konsernet 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 tomter eiet av konsernet, samt verdien av tomtene. Konsernet har imidlertid tomter i områder som er attraktive i forhold til demografiske 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. Konsernet har fordringer mot solide motparter.

#### Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten som god og konsernet har en finansiering som er tilpasset omfang og aktivitetsnivået.

#### Renterisiko

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets 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 konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Urban Property Holding AS (NOK):

Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Utbytte	47 000 000	Utbytte	47 000 000
Overkurs	-47 000 000	Annen egenkapital	101 530 044
<b>Totalt disponert</b>	<b>0</b>	<b>Totalt disponert</b>	<b>148 530 044</b>

### Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte.

### Likestilling og diskriminering

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

### Ytre miljø

Konsernet har ingen nevneverdige utslipp med tilhørende klimapåvirkning fra sine bygg eller tomter.

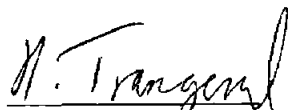
Oslo, 24. april 2024



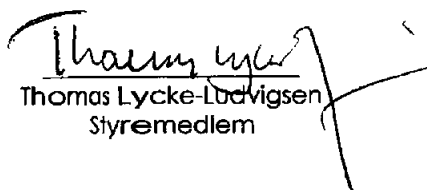
Paul Børseth  
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem



Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem



Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem

# Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

## Urban Property – Redegjørelse for aktsomhetsvurdering av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Hovedformålet med loven er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven skal også sikre at allmennheten har tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer sin menneskerettighetsrisiko. Urban Property har siden lovens ikrafttredelse jobbet systematisk med å etablere et helhetlig system for å ivareta hensyn til menneskerettigheter og arbeidsforhold i vår virksomhet, leverandørkjede og med våre forretningspartnere. Urban Property er opptatt av å opptre ansvarlig og ønsker å utvise åpenhet rundt vårt arbeid med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom vår årlige redegjørelse.

### Vår virksomhet og driftsområde

Urban Property Holding AS er per 31.12.2023 eiet 40% av Oslo Pensjonsforsikring AS, 30% av Equinor Pensjon AS, 20% av Selvaag AS og 10% av Rema Etablering Norge AS. Urban Property har et eget styre og jobber med å investere i tomter for boligutvikling. Konsernet ble etablert i januar 2020 gjennom å kjøpe en større tomteportefølje fra Selvaag Bolig ASA. Konsernet har et langsiktig og strategisk samarbeid med Selvaag Bolig ASA. Urban Property er svært opptatt av å drive vår virksomhet bærekraftig, til glede for både dagens kunder og fremtidige generasjoner.

### Vårt arbeid med å ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og leverandørkjede

#### Retningslinjer og rutiner

Urban Property jobber etter et rammeverk basert på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP), og OECDs modell for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv.

Urban Property har gjennom våre styrende dokumenter etablert krav og retningslinjer for hvordan vi skal jobbe med å ivareta menneskerettigheter. Urban Property har ingen ansatte. Våre etiske retningslinjer er besluttet av styret og vi forplikter oss til å holde høy etisk og moral standard og følge anerkjente standarder for ansvarlig forretningsdrift.

Urban Property har etablert systemer og rutiner for å minimere risiko for at Urban Property forårsaker eller medvirker til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi skal årlig gjennomføre en overordnet aktsomhetsvurdering. I vår første overordnede aktsomhetsvurdering benyttet vi dataanalyse, leverandørgjennomgang samt gjennomgang med Selvaag Bolig ASA. Selvaag Bolig ASA har gjennomført grundige prosesser og undersøkelser knyttet til sine leverandører som også dekker Urban Property's leverandører.

Etttersom arbeidet med aktsomhetsvurderinger er en kontinuerlig prosess har vi også rutiner for hvordan vi skal jobbe med nye leverandører. Det at vi arbeider risikobasert, betyr at vi prioriterer å undersøke områder med størst risiko for brudd på menneskerettighetsrisiko og hvor vi som selskap har størst påvirkningsmulighet. Når vi gjør risikovurderinger ser vi blant annet etter risiko relatert til retten til liv, retten til helse, rett til sikkerhet (HMS), retten til frihet og fravær av tvang (tvangsarbeid), retten til barndom (barnearbeid), retten til fri bevegelse, retten til likestilling (økonomisk, sosialt, kulturelt), retten til arbeid og sikkerhet for livsopphold (økonomi, sosialt, kulturelt).

# Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

Våre rutiner legger også til rette for at all identifisert risiko samles på et sted slik at vi til enhver tid har oversikt over identifiserte risiko og kan følge dette opp på en ansvarlig måte.

Ansvar for arbeidet med aktsomhetsvurderinger er plassert hos KWC AS sammen med den løpende forvaltningen av Urban Property og følges opp med styret.

## Observasjoner av gjennomført risikovurdering

Åpenhetsloven krever at virksomheten gjennomfører aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. I korte trekk er dette en prosess hvor vi kartlegger, forebygger, begrenser og gjør rede for hvordan en håndterer både eksisterende og potensielle negative konsekvenser av sin virksomhet. Urban Property har gjennomført en overordnet risikovurdering for brudd på menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og i leverandørkjeden i tråd med internasjonalt anerkjent metodikk.

Den overordnede aktsomhetsvurderinger viser at Urban Property generelt har svært lav risikoeksponering knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vår virksomhet og våre leverandører er i all hovedsak i Norge hvor risiko knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår er lavere da mye er godt ivaretatt gjennom norsk lovverk og etablert praksis for forholdet mellom arbeidstakere og bedriftsledelse. I all hovedsak er leverandører til Urban Property, som ikke er samarbeidspartnere, knyttet til drift og vedlikehold av eiendommer eiet av Urban Property. Disse er engasjert av Selvaag Bolig som igjen har gode rutiner for aktsomhetsvurdering av sine leverandører. Urban Property har løpende og tett samarbeid med Selvaag Bolig vedrørende ivaretagelse av aktsomhetsvurderinger. Vi har ikke identifisert faktiske negative konsekvenser gjennom vår aktsomhetsvurdering.

## Videre oppfølging og forbedringstiltak i 2024

### Vi vil i vår videre oppfølging:

1. Prioritere å følge opp eventuelle leverandører som vurderes å ha vesentlig menneskerettsrisiko
2. Benytte særskilte kontraktsvilkår ved vesentlig risiko for negative konsekvenser
3. Kommunisere tydelig forventninger til leverandører på områder med vesentlig risiko for negativ påvirkning
4. Fortsette vårt arbeid med å forbedre våre interne prosesser for gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger
5. Fortsette oppfølging og arbeid med underleverandører på rettferdige lønninger og trygge og sunne arbeidsforhold
6. Jobbe med å få ytterligere innsikt i risiko som går lenger bak i leverandørkjeden
7. Følge opp jevnlig med Selvaag Bolig ASA og deres vurderinger av leverandører som også benyttes av Urban Property

## Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

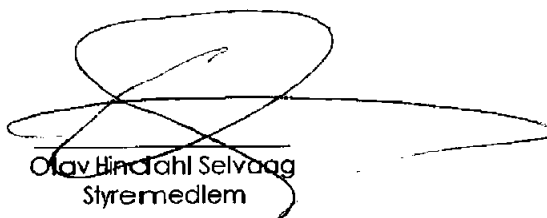
Formålet med de iverksatte tiltakene er å bidra positivt gjennom vår virksomhet til å fremme menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår og redusere vesentlig risiko for negative konsekvenser. Vi forventer at disse tiltakene hovedsakelig vil bidra til å løfte menneskerettighetsperspektivet hos våre leverandører og underleverandører hvor våre identifiserte høyeste risikoområder ligger. Videre vil tiltakene bidra til å systematisere vår egen oppfølging ytterligere og oppfølging av våre identifiserte risikoområder.

Oslo, 24. april 2024

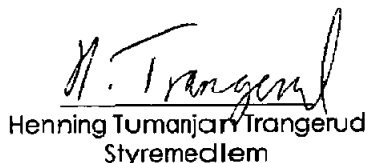
For Urban Property Holding AS



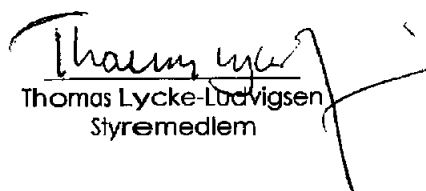
Paul Børseth  
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem



Henning Tumanjary Trangerud  
Styremedlem



Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem



## Eiendeler

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2023	2022	Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>					
0	0	Teknisk goodwill	5	74 991	85 477
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>74 991</b>	<b>85 477</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 159 152	2 897 803
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 159 152</b>	<b>2 897 803</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
1 850 078	1 850 078	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	8	1 029 730	844 509
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 078</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 029 730</b>	<b>844 509</b>
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 078</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 263 873</b>	<b>3 827 789</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
0	55	Kundefordringer		4 262	3 203
473	648	Fordringer på selskap i samme konsern	9	0	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer		2 416	1 338
<b>473</b>	<b>703</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>6 678</b>	<b>4 542</b>
1	78	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	29 941	11 515
<b>474</b>	<b>782</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 619</b>	<b>16 057</b>
<b>1 850 552</b>	<b>1 850 859</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 300 492</b>	<b>3 843 846</b>

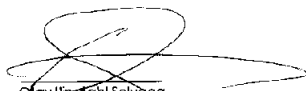
# Egenkapital og gjeld

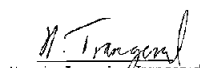
Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2023	2022	Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>					
120	120	Aksjekapital		120	120
1 803 819	1 850 819	Overkurs		1 803 819	1 850 819
<b>1 803 939</b>	<b>1 850 939</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 803 939</b>	<b>1 850 939</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
-985	-985	Annen egenkapital		379 028	230 498
<b>-985</b>	<b>-985</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>379 028</b>	<b>230 498</b>
<b>1 802 954</b>	<b>1 849 954</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>11, 12</b>	<b>2 182 967</b>	<b>2 081 437</b>
<b>Gjeld</b>					
0	0	Utsatt skatt	4	310 427	343 930
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>310 427</b>	<b>343 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 167	1 248 737
525	895	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	0	0
		Øvrig langsiktig gjeld		98 723	855
<b>525</b>	<b>895</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 395 890</b>	<b>1 249 592</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
73	10	Leverandørgjeld		10 442	8 900
0	0	Betalbar skatt	4	109 858	84 557
0	0	Skyldig offentlige avgifter		146	66
47 000	0	Utbytte		47 000	0
		Påløpte kostnader		24	17
0	0	Annen kortsiktig gjeld		243 738	75 346
<b>47 073</b>	<b>10</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>411 208</b>	<b>168 887</b>
<b>47 597</b>	<b>905</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>2 117 524</b>	<b>1 762 409</b>
<b>1 850 552</b>	<b>1 850 859</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 300 492</b>	<b>3 843 846</b>

Oslo, 24. april 2024

  
Paul Børseth  
Styreleder

  
Olav Borchahl Selvbø  
Styremedlem

  
Henning Tumanjory Trangenud  
Styremedlem

  
Thomas Lycke-Løvåsen  
Styremedlem



## Note 1: Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Urban Property Holding AS og selskaper som Urban Property Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra avtaler om fremtidig salg av eiendom (opsjonsavtaler) inntektsføres løpende i tråd med underliggende avtaler, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

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.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid.

Urban Property konsernet har hovedsakelig tomter som varige driftsmidler og disse har ikke begrenset økonomisk levetid. Bygninger som skal rives for å klargjøre tomt til boligutvikling avskrives ikke. Anskaffelseskostnaden for disse bygningene anses å være en del av anskaffelseskostnaden til tomt for boligutvikling.

### **Datterselskap/tilknyttet selskap**

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Note 2: Driftsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Konsern		
	2023	2022
Opsjonsinntekter	275 939	195 492
Gevinst ved salg av eiendom	15 252	20 249
Annen driftsinntekt	5 990	5 626
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>297 180</b>	<b>221 367</b>

Selvaag Bolig ASA har opsjonsavtaler og forkjøpsretter på kjøp av tomter fra Urban Property konsernet. Opsjonsinntekter består av opptjent inntekt på opsjonsavtalene.

Annen driftsinntekt inneholder blant annet leieinntekter fra eiendommer som leies ut i påvente av rivning og boligutvikling.

## Note 3: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. KWC AS er engasjert for å forestå den daglig driften.

KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

Urban Property Konsern		
Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	-

**Revisor**

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	308	430	1 552	1 574
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	31	23	31
<b>Sum</b>	<b>308</b>	<b>461</b>	<b>1 576</b>	<b>1 605</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

**Note 4: Skatt***(Beløp i NOK 1000)*

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	-	109 858	84 557
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	780	31
Endring i utsatt skatt	-	-	-64 560	-52 394
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46 078</b>	<b>32 194</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	-	-	194 608	148 665
Permanente forskjeller *)	-	-	11 801	-2 826
Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Bruk av fremførbart underskudd	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	292 943	238 513
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499 352</b>	<b>384 351</b>
<b>Midlertidige forskjeller / grunnlag for utsatt skatt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordringer	-	-	-450	-
Anleggsmidler	-	-	1 566 763	1 728 195
Avsetning etter god regnskapsskikk	-	-	-9 122	841
Rentebegrensning	-	-	-3 638	-
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-	-	-23 145	-
Underskudd til fremføring	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	-119 378	-165 716
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 411 029</b>	<b>1 563 320</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310 426</b>	<b>343 930</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utsatt skatt 01.01	-	-	343 930	396 275
Tilgang gjennom oppkjøp	-	-	31 056	-
Avgang ved salg	-	-	-	49
Endring i utsatt skatt over resultat	-	-	-64 560	-52 394
<b>Sum utsatt skatt 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310 426</b>	<b>343 930</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skatt	-	-	194 608	148 665
22 % skatt av resultat før skatt	-	-	42 814	32 706
Konsernbidrag	-	-	-	-
Permanente forskjeller (22%)*	-	-	3 377	-512
Balanseføring av tidligere ikke balanseført utsatt skatt	-	-	-113	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	-	-
<b>Beregnet skattekostnad</b>	-	-	<b>46 078</b>	<b>32 194</b>
Effektiv skattesats **)	-	-	23,7 %	21,7 %

\*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader og skattefrie inntekter under fritaksmetoden.

\*\*\*) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt

## Note 5: Immaterielle eiendeler

(Beløp NOK 1000)

	Urban Property Konsern
	Teknisk goodwill
<b>Bokført verdi 01.01.2023</b>	<b>85 477</b>
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-10 487
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>74 991</b>

Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet.

Goodwill avskrives ikke fordi den behandles som underliggende objekt, tomter som ikke avskrives.

Goodwill resultatføres pro rata i tråd med salg av hele eller deler av underliggende tomt.

## Note 6: Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS	
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom
Bokført verdi 01.01	2 897 803
Tilgang kjøpte driftsmidler	657 485
Avgang solgte driftsmidler	-396 136
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 159 152</b>

Urban Property konsernet ervervet i 2023 tomter i Oslo, Bergen og Ski. Det er i tillegg solgt en tomt i Oslo tilbake til Selvaag Bolig ASA. Formålet er å utvikle eiendommene til boliger.

Alle varige driftsmidler anses som tomt og avskrives ikke.

Deler av eiendomsmassen består av næringseiendom som skal rives og konverteres til boligformål. Deler av eiendommene leies ut i påvente av rivning. Eiendommene er anskaffet med formål som boligtomt og det foretas derfor ikke avskrivninger på bygninger.

## Note 7: Datterselskap

(Beløp i NOK 1000)

Selskapets navn	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 31.12.2023	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Urban Property Eier AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 850 078	8 279	1 937 546
Prosjekt Bjerke AS	Oslo, Norge	100%	100%	80 030	6 031	93 519
Prosjekt Landås AS	Oslo, Norge	100%	100%	238 120	18 737	38 970
Prosjekt Lørenskog AS	Oslo, Norge	100%	100%	330 020	24 701	101 995
Prosjekt Skårerløkka AS	Oslo, Norge	100%	100%	319 807	19 887	191 559
Prosjekt Lervig Brygge AS	Oslo, Norge	100%	100%	92 812	6 324	76 332
Prosjekt Luhrtoppen AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 864	3 532	14 332
Lørenvangen 22 AS	Oslo, Norge	100%	100%	90 921	8 033	36 912
Sinsenveien Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	193 453	-249	48 853
Prosjekt Ballerud AS	Oslo, Norge	100%	100%	53 220	174 010	281 738
Sinsenveien 43 ANS	Oslo, Norge	100%	100%	0	-28	-102
Haakon VII's Gate 4 Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	101 624	-7 673	-3 486
Haakon VII's Gt 4 AS	Oslo, Norge	100%	100%	146 817	17 332	146 304
Grenseveien 10 Invest AS	Oslo, Norge	100%	100%	73 724	6 146	18 143
Sandsliåsen 59 AS	Oslo, Norge	100%	100%	55 632	3 167	29 268
Lilleaker Panorama AS	Oslo, Norge	100%	100%	74 717	4 529	9 138
Partnerinvest AS	Oslo, Norge	100%	100%	22 918	564	7 661
Myrfaret Eiendom AS	Oslo, Norge	100%	100%	88 844	4 960	5 427
Myrfaret 2 AS	Oslo, Norge	100%	100%	13 755	630	4 134
Sandslihaugen 30 AS	Oslo, Norge	100%	100%	27 088	-4 104	5 342

## Note 8: Fordringer og gjeld

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Andre langsiktige fordringer	0	0	1 029 730	844 509
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 297 167	1 248 737
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Investering i datterselskap	1 850 078	1 850 078	0	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	0	0	3 159 152	2 897 803
Fordringer	473	703	1 036 408	849 050
<b>Sum</b>	<b>1 850 550</b>	<b>1 850 781</b>	<b>4 195 560</b>	<b>3 746 854</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.

## Note 9: Mellomværende med selskaper i samme konsern

(Beløp i hele 1000)

### Urban Property Holding AS

	Urban Property Holding AS	
	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	473	648
<b>Sum</b>	<b>473</b>	<b>648</b>

	Urban Property Holding AS	
	2023	2022
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld mot konsernselskap	525	895
<b>Sum</b>	<b>525</b>	<b>895</b>

Urban Property Holding AS har stilt aksjer i datterselskaper og fordringer som sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.

## Note 10: Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	78	29 941	11 515
<b>Sum likvide midler</b>	<b>1</b>	<b>78</b>	<b>29 941</b>	<b>11 515</b>

Ingen likvide midler er bundne.

## Note 11: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Beløp i NOK 1000)

Aksjekapitalen består av:	Urban Property Holding AS		
	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	4	120 000
	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	12 000	40%	40%
Equinor Pensjon	9 000	30%	30%
Selvaag AS	6 000	20%	20%
REMA Etablering Norge AS	3 000	10%	10%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Note 12: Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	120	1 850 819	-985	1 849 954
Årets resultat			-	-
Utbytte		-47 000		-47 000
<b>Egenkapital pr 31.12 2023</b>	<b>120</b>	<b>1 803 819</b>	<b>-985</b>	<b>1 802 954</b>

Urban Property Konsern				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12 2022	120	1 850 819	230 498	2 081 437
Årets resultat			148 530	148 530
Utbytte		-47 000		-47 000
<b>Egenkapital pr 31.12 2023</b>	<b>120</b>	<b>1 803 819</b>	<b>379 028</b>	<b>2 182 967</b>

## Note 13: Transaksjoner med nærstående parter

### Oversikt nærstående parter og tilknytninger

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Selvaag AS	Aksjeeier	20%
Selvaag Bolig ASA	53,5% eid av Selvaag AS	

### Transaksjoner med 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 salg av tomter tidligere kjøpt av Selvaag Bolig.

Resultatet inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med nærstående selskaper:

Urban Property Konsern		
	2023	2022
Opsjonsinntekter fra Selvaag Bolig ASA	275 939	195 492
Gevinst ved salg av eiendom	15 252	20 249
Regnskapstjenester fra Selvaag Bolig ASA	-334	-268
<b>Sum transaksjoner i resultat mot nærstående selskaper</b>	<b>290 856</b>	<b>215 474</b>

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med nærstående selskaper:

(Beløp i NOK 1000)

	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom kjøpt fra Selvaag Bolig ASA	1 907 799	2 303 624
Andre langsiktige fordringer på Selvaag Bolig ASA	1 029 730	844 509
Leverandørgjeld til Selvaag Bolig ASA	8 371	7 957
<b>Sum balanseposter mot nærstående selskaper</b>	<b>2 945 900</b>	<b>3 156 089</b>

Urban Property Konsernet ble etablert ved å kjøpe en større eiendomsportefølje fra Selvaag Bolig ASA.

Formålet er å utvikle og forvalte eiendommene for senere salg til boligutviklingsformål.

Selvaag Bolig ASA har opsjoner på tilbakekjøp av alle tomtene.

Deler av opsjonspremiene betales løpende, mens andre deler kapitaliseres og betales ved tilbakekjøp av tomt.



Til generalforsamlingen i Urban Property Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urban Property Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 avviklet.

#### **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/revisionsberetninger>

Oslo, 24. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning UP Holding

**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.