



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 21.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Lønnskostnader m.m.		0	0
Annen driftskostnad	3	557 000	374 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>557 000</b>	<b>374 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-557 000</b>	<b>-374 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		648 000	3 757 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648 000</b>	<b>3 757 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 000	122 000
Annen finanskostnad		28 000	92 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 000</b>	<b>214 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>556 000</b>	<b>3 543 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 000</b>	<b>3 169 000</b>
Skattekostnad	4	0	697 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 000</b>	<b>2 472 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 000</b>	<b>2 472 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		55 000	0
Fordringer på selskap i samme konsern	9	648 000	3 757 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>703 000</b>	<b>3 757 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	78 000	58 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>78 000</b>	<b>58 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>781 000</b>	<b>3 815 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 859 000</b>	<b>1 853 893 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		-985 000	0
Periodens resultat		0	-985 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-985 000</b>	<b>-985 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 849 954 000</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		895 000	3 938 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>895 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>895 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>905 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 850 859 000</b>	<b>1 853 892 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		195 492 000	163 156 000
Gevinst ved salg av eiendom		20 249 000	16 124 000
Annen driftsinntekt		5 626 000	16 929 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>221 367 000</b>	<b>196 209 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader m.m.		0	1 065 000
Annen driftskostnad	3	8 514 000	8 348 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 514 000</b>	<b>9 413 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>212 853 000</b>	<b>186 796 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 000	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 000</b>	<b>1 000</b>
Annen rentekostnad		64 200 000	59 132 000
Annen finanskostnad		75 000	124 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 275 000</b>	<b>59 256 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 189 000</b>	<b>-59 255 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>148 664 000</b>	<b>127 541 000</b>
Skattekostnad	4	32 194 000	29 359 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 470 000</b>	<b>98 182 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 470 000</b>	<b>98 182 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Teknisk goodwill	5	85 477 000	100 903 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>85 477 000</b>	<b>100 903 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 897 803 000	3 140 773 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 897 803 000</b>	<b>3 140 773 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	8	844 509 000	682 683 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>844 509 000</b>	<b>682 683 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 827 789 000</b>	<b>3 924 359 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 203 000	920 000
Andre kortsiktige fordringer		1 338 000	1 103 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 541 000</b>	<b>2 023 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	11 515 000	13 711 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 515 000</b>	<b>13 711 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 056 000</b>	<b>15 734 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 843 845 000</b>	<b>3 940 093 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		114 027 000	15 845 000
Periodens resultat		116 471 000	98 182 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>230 498 000</b>	<b>114 027 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 081 437 000</b>	<b>1 964 966 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	343 930 000	396 275 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>343 930 000</b>	<b>396 275 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 248 737 000	1 446 842 000
Øvrig langsiktig gjeld		855 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 249 592 000</b>	<b>1 446 842 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 593 522 000</b>	<b>1 843 117 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 900 000	8 335 000
Betalbar skatt	4	84 557 000	31 699 000
Skyldige offentlige avgifter		66 000	79 000
Påløpte kostnader		17 000	0
Annen kortsiktig gjeld		75 346 000	91 897 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 886 000</b>	<b>132 010 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 762 408 000</b>	<b>1 975 127 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 843 845 000</b>	<b>3 940 093 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 522026

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 21.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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>			
Lønnskostnader m.m.		0	0
Annen driftskostnad	3	557 000	374 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>557 000</b>	<b>374 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-557 000</b>	<b>-374 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		648 000	3 757 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648 000</b>	<b>3 757 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 000	122 000
Annen finanskostnad		28 000	92 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 000</b>	<b>214 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>556 000</b>	<b>3 543 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 000</b>	<b>3 169 000</b>
Skattekostnad	4	0	697 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 000</b>	<b>2 472 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 000</b>	<b>2 472 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7	1 850 078 000	1 850 078 000
Sum finansielle anleggsmidler	1 850 078 000	1 850 078 000
Sum anleggsmidler	1 850 078 000	1 850 078 000

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	55 000	0
Fordringer på selskap i samme konsern	9 648 000	3 757 000
Sum fordringer	703 000	3 757 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10 78 000	58 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	78 000	58 000
Sum omløpsmidler	781 000	3 815 000

SUM EIENDELER 1 850 859 000 1 853 893 000

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	120 000	120 000
Overkurs	1 850 819 000	1 850 819 000
Sum innskutt egenkapital	1 850 939 000	1 850 939 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-985 000	0
Periodens resultat	0	-985 000
Sum opptjent egenkapital	-985 000	-985 000

Sum egenkapital 1 849 954 000 1 849 954 000

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig gjeld mot		
foretak i samme konsern	895 000	3 938 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>895 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>895 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	10 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>905 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 850 859 000</b>	<b>1 853 892 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		195 492 000	163 156 000
Gevinst ved salg av eiendom		20 249 000	16 124 000
Annen driftsinntekt		5 626 000	16 929 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>221 367 000</b>	<b>196 209 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader m.m.		0	1 065 000
Annen driftskostnad	3	8 514 000	8 348 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 514 000</b>	<b>9 413 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>212 853 000</b>	<b>186 796 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 000	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 000</b>	<b>1 000</b>
Annen rentekostnad		64 200 000	59 132 000
Annen finanskostnad		75 000	124 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 275 000</b>	<b>59 256 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 189 000</b>	<b>-59 255 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad</b>	<b>4</b>	<b>148 664 000</b>	<b>127 541 000</b>
Skattekostnad		32 194 000	29 359 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 470 000</b>	<b>98 182 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 470 000</b>	<b>98 182 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Teknisk goodwill	5	85 477 000	100 903 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>85 477 000</b>	<b>100 903 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 897 803 000	3 140 773 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 897 803 000</b>	<b>3 140 773 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	8	844 509 000	682 683 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>844 509 000</b>	<b>682 683 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 827 789 000</b>	<b>3 924 359 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 203 000	920 000
Andre kortsiktige fordringer		1 338 000	1 103 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 541 000</b>	<b>2 023 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	11 515 000	13 711 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 515 000</b>	<b>13 711 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 056 000</b>	<b>15 734 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 843 845 000</b>	<b>3 940 093 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	114 027 000	15 845 000
Periodens resultat	116 471 000	98 182 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>230 498 000</b>	<b>114 027 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 081 437 000</b>	<b>1 964 966 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	4 343 930 000	396 275 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>343 930 000</b>	<b>396 275 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 1 248 737 000	1 446 842 000
Øvrig langsiktig gjeld	855 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 249 592 000</b>	<b>1 446 842 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 593 522 000</b>	<b>1 843 117 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	8 900 000	8 335 000
Betalbar skatt	4 84 557 000	31 699 000
Skyldige offentlige avgifter	66 000	79 000
Påløpte kostnader	17 000	0
Annen kortsiktig gjeld	75 346 000	91 897 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>168 886 000</b>	<b>132 010 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 762 408 000</b>	<b>1 975 127 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 843 845 000</b>	<b>3 940 093 000</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	915000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	132000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	17000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	1065000.00

##### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. 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 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>
	648000.00	3757000.00

<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>
	895000.00	3938000.00

<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

1850781000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.



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	915000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	132000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	17000.00

##### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. 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>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------



	3140773000.00	100903000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	143337000.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-386306000.00	-15425000.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2897803000.00	85477000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2897803000.00	85477000.00

## 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 2022 en tomt på Landås i Bergen. Det er i tillegg solgt en del eiendommer 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 riving. 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>
	648000.00	3757000.00
<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>
	895000.00	3938000.00

<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**

844509000.00

**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**  
1248737000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
3746854000.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**  
Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:** **Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsrapport UP Holding Konsern 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2023-04-24 11:28 GMT+02
Lycke-Ludvigsen, Thomas	BANKID_MOBILE	2023-04-24 09:26 GMT+02
Trangerud, Henning Tumanjan	BANKID	2023-04-21 15:33 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-04-21 13:57 GMT+02



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

External reference: 538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



# Årsrapport 2022

Urban Property Holding AS

# URBAN PROPERTY



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## ÅRSBERETNING

### Årsberetning 2022 – 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.

Boligmarkedet har også utviklet seg positivt i 2022 etter et svært godt boligmarked i 2021, spesielt i Stor-Oslo.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

2022 var konsernets tredje driftsår. Konsernets samlede driftsinntekter for 2022 var NOK 221,4 millioner (2021: 196,2). Etter driftskostnader på NOK 8,5 millioner (9,4) ble driftsresultatet på NOK 212,9 millioner (186,8). Netto finanskostnader utgjorde NOK 64,2 millioner (59,3). Årsresultatet ble på NOK 116,5 millioner (98,2).

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK - 54,7 millioner (- 8,3), mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 212,9 millioner (186,8). Differansen skyldes i hovedsak økning i fordringer bestående av selgerkreditter og oppljente driftsinntekter. De samlede investeringene i konsernet i 2022 var NOK 142,4 millioner (138,1).

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 11,5 millioner per 31.12.2022 (13,7).

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 3 843,8 millioner (3 940,1). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 54 %.

Morselskapet har ingen driftsinntekter. Etter driftskostnader ble driftsresultat på NOK - 0,6 millioner (- 0,4). Netto finansinntekter utgjorde NOK 0,5 millioner (3,5). Årsresultatet ble på NOK 0 millioner (2,5).

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var på NOK 0,02 millioner (- 0,3), mens driftsresultatet utgjorde NOK - 0,6 millioner (- 0,4). Det var ingen investeringer i morselskapet i 2022.

Morselskapets likviditetsbeholdning var NOK 0,08 millioner per 31.12.2022 (0,06).

Morselskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 850,9 millioner (1 853,9). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 100 %.





## ÅRSBERETNING

### Fremtidig utvikling

Det var store svingninger i boligprisene i 2022. Året startet med høy aktivitet og sterk oppgang i boligprisene, og deretter med et kraftig fall fra og med september som følge av Norges Banks renteøkninger. 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

#### Kreditt risiko

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 i 1 000):

Annen egenkapital	0
Totalt disponert	0

### 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.



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



ÅRSBERETNING

Oslo, 21. april 2023

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
Styreleder

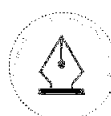
\_\_\_\_\_  
Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem

4

**URBAN PROPERTY**



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C

## ÅPENHETSLOVEN

## 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 31.12.2022 eiet 30% av Selvaag AS, 30% av Oslo Pensjonsforsikring AS, 30% av Equinor Pensjon 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.

Eftersom 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

## 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 ivare tatt 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 2023****Vi vil i vår videre oppfølging:**

1. Prioritere å følge opp eventuelle leverandører som vurderes å ha vesentlig menneskerettighetsrisiko
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



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



ÅPENHETSLOVEN

## 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, 21. april 2023  
For Urban Property Holding AS

Paul Børseth  
Styreleder

Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem

Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem

7

URBAN PROPERTY



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C

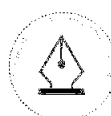


## RESULTATREGNSKAP 2022

### Resultatregnskap

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
0	0	Opsjonsinntekter		195 492	163 156
0	0	Gevinst ved salg av eiendom		20 249	16 124
0	0	Annen driftsinntekt		5 626	16 929
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>221 367</b>	<b>196 208</b>
0	0	Lønnskostnader m.m.		0	-1 065
-557	-374	Annen driftskostnad	3	-8 514	-8 348
<b>-557</b>	<b>-374</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-8 514</b>	<b>-9 413</b>
<b>-557</b>	<b>-374</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>212 853</b>	<b>186 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
648	3 757	Inntekt på investering i datterselskap			
0	0	Annen renteinntekt		86	1
-64	-122	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Annen rentekostnad		-64 200	-59 132
-28	-92	Annen finanskostnad		-75	-124
<b>557</b>	<b>3 543</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-64 188</b>	<b>-59 255</b>
<b>0</b>	<b>3 170</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>148 665</b>	<b>127 540</b>
0	-697	Skattekostnad	4	-32 194	-29 359
<b>0</b>	<b>2 472</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>116 471</b>	<b>98 182</b>



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C

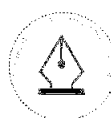


## BALANSEREGNSKAP 2022

### Eiendeler

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2022	2021	Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>					
0	0	Teknisk goodwill	5	85 477	100 903
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>85 477</b>	<b>100 903</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	2 897 803	3 140 773
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 897 803</b>	<b>3 140 773</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
1 850 078	1 850 078	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	8	844 509	682 683
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 078</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>844 509</b>	<b>682 683</b>
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 078</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 827 789</b>	<b>3 924 359</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
55	0	Kundefordringer		3 203	920
648	3 757	Fordringer på selskap i samme konsern	9	0	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer		1 338	1 103
<b>703</b>	<b>3 757</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>4 542</b>	<b>2 023</b>
78	58	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	11 515	13 711
<b>782</b>	<b>3 815</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 057</b>	<b>15 734</b>
<b>1 850 859</b>	<b>1 853 893</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 843 846</b>	<b>3 940 093</b>



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## BALANSEREGNSKAP 2022

## Egenkapital og gjeld

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2022	2021	Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>					
120	120	Aksjekapital		120	120
1 850 819	1 850 819	Overkurs		1 850 819	1 850 819
<b>1 850 939</b>	<b>1 850 939</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939</b>	<b>1 850 939</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
-985		Annen egenkapital		114 027	15 845
0	-985	Periodens resultat		116 471	98 182
<b>-985</b>	<b>-985</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>230 498</b>	<b>114 027</b>
<b>1 849 954</b>	<b>1 849 954</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>11, 12</b>	<b>2 081 437</b>	<b>1 964 966</b>
<b>Gjeld</b>					
0	0	Utsatt skatt	4	343 930	396 275
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>343 930</b>	<b>396 275</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 248 737	1 446 842
895	3 938	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	0	0
		Øvrig langsiktig gjeld		855	0
<b>895</b>	<b>3 938</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 249 592</b>	<b>1 446 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
10	0	Leverandørgjeld		8 900	8 335
0	0	Betalbar skatt	4	84 557	31 699
0	0	Skyldig offentlige avgifter		66	79
		Påløpte kostnader		17	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld		75 346	91 897
<b>10</b>	<b>0</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 887</b>	<b>132 010</b>
<b>905</b>	<b>3 938</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>1 762 409</b>	<b>1 975 127</b>
<b>1 850 859</b>	<b>1 853 893</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 843 845</b>	<b>3 940 093</b>

Oslo, 21. april 2023

Paul Børseth  
StyrelederOlav Hindahl Selvaag  
StyremedlemHenning Tumanjan  
Trangerud  
StyremedlemThomas Lycke-  
Ludvigsen  
Styremedlem

10

URBAN PROPERTY

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

**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 virksomhets sammenslutninger. 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 oppljeningsprinsippet.

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.





## NOTER

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. Øverstiger 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.



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 2: Driftsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Konsern		
	2022	2021
Opsjonsinntekter	195 492	163 156
Gevinst ved salg av eiendom	20 249	16 124
Annen driftsinntekt	5 626	16 929
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>221 367</b>	<b>196 208</b>

Selvaag Bolig ASA har opsjonsavtaler og forkjøpsretter på kjøp av tomter fra Urban Property konsernet. Opsjonsinntekter består av oppjent 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 2022. 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	2022	2021
Lønninger	0	915
Arbeidsgiveravgift	0	132
Pensjonskostnader	0	17
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 065</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0,25
--------------------------------	---	------



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	430	343	1 574	625
Andre tjenester utenfor revisjonen	31	21	31	21
<b>Sum</b>	<b>461</b>	<b>364</b>	<b>1 605</b>	<b>646</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 4: Skatt

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt	-	-	84 557	31 699
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	31	-
Endring i utsatt skatt	-	697	-52 394	-2 340
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-</b>	<b>697</b>	<b>32 194</b>	<b>29 359</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-	3 170	148 665	127 540
Permanente forskjeller *)	-	-3 757	-2 826	4 331
Mottatt/avgitt konsemdrag	-	3 757	-	-
Bruk av fremførbart underskudd	-	-3 170	-	-124 243
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	238 513	136 458
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>384 351</b>	<b>144 087</b>
<b>Midlertidige forskjeller / grunnlag for utsatt skatt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer	-	-	-	-
Anleggsmidler	-	-	1 728 195	1 815 521
Avsetning etter god regnskapsskikk	-	-	841	-14 268
Underskudd til fremføring	-	-	0	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	-165 716	
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 563 320</b>	<b>1 801 252</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343 930</b>	<b>396 275</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utsatt skatt 01.01	-	-697	396 275	378 961
Tilgang gjennom oppkjøp	-	-		22 110
Avgang ved salg	-	-	49	-2 455
Endring i utsatt skatt over resultat	-	697	-52 394	-2 340
<b>Sum utsatt skatt 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343 930</b>	<b>396 275</b>



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

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

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Resultat før skatt	-	3 170	148 665	127 540
22 % skatt av resultat før skatt	-	697	32 706	28 059
Konsembidrag	-	827	-	-
Permanente forskjeller (22%)*	-	-827	-513	1 300
Balanseføring av tidligere ikke balanseført utsatt skatt	-	-	-	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	-	-
<b>Beregnet skattekostnad</b>	-	<b>697</b>	<b>32 194</b>	<b>29 359</b>
Effektiv skattesats **)	-	22,0 %	21,7 %	23,0 %

\*) Inkluderer: ikke fradragberettigede 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 01.01.2022</b>	<b>100 903</b>
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-15 425
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>85 477</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.



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 6: Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS	
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom
Bokført verdi 01.01	3 140 773
Tilgang kjøpte driftsmidler	143 337
Avgang solgte driftsmidler	-386 306
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>2 897 803</b>

Urban Property konsernet ervervet i 2022 en tomt på Landås i Bergen. Det er i tillegg solgt en del eiendommer tilbake til Selvaag Bolig ASA. Formålet er å utvikle eiendommene til boliger.

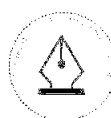
Alle varige driftsmidler anses som tomt og avskrives ikke.

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)

Selskaps navn	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 31.12.2022	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Urban Property Eier AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 850 078	13 120	1 929 636
Solberg B2 AS	Oslo, Norge	100%	100%	80 030	3 405	87 488
Prosjekt Landås AS	Oslo, Norge	100%	100%	238 120	12 423	20 233
Prosjekt Lørenskog AS	Oslo, Norge	100%	100%	330 020	16 989	77 293
Prosjekt Skårerløkka AS	Oslo, Norge	100%	100%	319 807	83 465	171 699
Prosjekt Lervig Brygge AS	Oslo, Norge	100%	100%	92 812	4 763	70 008
Prosjekt Luhrtoppen AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 864	1 987	10 790
Lørenvangen 22 AS	Oslo, Norge	100%	100%	90 921	5 545	28 879
Sinsenveien Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	193 204	-221	48 853
Sinsenveien 45-49 AS	Oslo, Norge	100%	100%	53 220	65 510	116 741
Sinsenveien 43 ANS	Oslo, Norge	100%	100%	0	-36	-74
Haakon VII's Gate 4 Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	93 951	-5 387	-3 486
Haakon VII's G1 4 AS	Oslo, Norge	100%	100%	146 817	74 040	128 982
Grenseveien 10 Invest AS	Oslo, Norge	100%	100%	73 724	4 241	11 997
Sandsliåsen 59 AS	Oslo, Norge	100%	100%	55 632	2 034	26 101
Lilleaker Panorama AS	Oslo, Norge	100%	100%	74 717	2 407	4 609
Partnerinvest AS	Oslo, Norge	100%	100%	22 918	-61	7 097



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 8: Fordringer og gjeld

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Andre langsiktige fordringer	0	0	844 509	682 683
<b>Gjeld sikret ved pant</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 248 737	1 446 842
<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	2 897 803	3 140 773
Fordringer	703	3 757	849 050	684 706
<b>Sum</b>	<b>1 850 781</b>	<b>1 853 835</b>	<b>3 746 854</b>	<b>3 825 479</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.

### Note 9: Mellomværende med selskaper i samme konsern

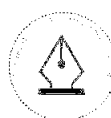
(Beløp i hele 1000)

#### Urban Property Holding AS

	Urban Property Holding AS	
	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	648	3 757
<b>Sum</b>	<b>648</b>	<b>3 757</b>

	Urban Property Holding AS	
	2022	2021
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld mot konsernselskap	895	3 938
<b>Sum</b>	<b>895</b>	<b>3 938</b>

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



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 10: Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	78	58	11 515	13 711
<b>Sum likvide midler</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>11 515</b>	<b>13 711</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	9 000	30%	30%
Equinor Pensjon	9 000	30%	30%
Selvaag AS	9 000	30%	30%
REMA Etablering Norge AS	3 000	10%	10%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

### Note 12: Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2021	120	1 850 819	-985	1 849 954
Konsernbidrag				-
Årets resultat			-	-
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>-985</b>	<b>1 849 954</b>

Urban Property Konsern				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2021	120	1 850 819	114 027	1 964 966
Årets resultat			116 471	116 471
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>230 498</b>	<b>2 081 437</b>

### Note 13: Transaksjoner med nærstående parter

#### Oversikt nærstående parter og tilknytninger

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Selvaag AS	Aksjeeier	30%
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 30% 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 2022 er salg av tomter tidligere kjøpt av Selvaag Bolig.

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

Urban Property Konsern		
	2022	2021
Opsjonsinntekter fra Selvaag Bolig ASA	195 492	163 156
Gevinst ved salg av eiendom	20 249	16 124
Regnskapstjenester fra Selvaag Bolig ASA	-268	-329
<b>Sum transaksjoner i resultat mot nærstående selskaper</b>	<b>215 474</b>	<b>178 951</b>



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



## NOTER

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

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom kjøpt fra Selvaag Bolig ASA	2 303 624	2 689 541
Andre langsiktige fordringer på Selvaag Bolig ASA	844 509	682 683
Leverandørgjeld til Selvaag Bolig ASA	7 957	8 046
<b>Sum balanseposter mot nærstående selskaper</b>	<b>3 156 089</b>	<b>3 380 269</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.



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

Document ID:  
538D41A0CF2E4124BCC8882B7A7C840C



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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

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



- 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.

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 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, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-04-24 19:41

**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.