



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 887 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 250 000	6 937 500
Annen driftsinntekt		210 000	214 667
Sum inntekter		7 460 000	7 152 167
Kostnader			
Varekostnad		7 271 470	14 303 328
Annen driftskostnad	2	694 343	940 307
Sum kostnader		7 965 813	15 243 635
Driftsresultat		-505 813	-8 091 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			13
Sum finansinntekter			13
Annen rentekostnad		85 989	100 436
Annen finanskostnad			1 121
Sum finanskostnader		85 989	101 557
Netto finans		-85 989	-101 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-591 802	-8 193 013
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-130 197	-1 802 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		-461 605	-6 390 549
Årsresultat		-461 605	-6 390 549
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-461 605	-6 390 549
Totalresultat		-461 605	-6 390 549
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-442 726	-6 343 254
Overført fra annen egenkapital		-18 879	-47 295



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	5	-461 605	-6 390 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	529 344	1 339 206
Sum immaterielle eiendeler		529 344	1 339 206
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	15 152 000	15 152 000
Sum varige driftsmidler		15 152 000	15 152 000
Sum anleggsmidler		15 681 344	16 491 206
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			7 218 833
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 506	
Konsernfordringer	6	4 272 995	17 960 235
Sum fordringer		4 281 501	17 960 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		826 062	617 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 062	617 395
Sum omløpsmidler		5 107 563	25 796 463
SUM EIENDELER		20 788 907	42 287 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	27 202
Sum opptjent egenkapital		8 323	27 202
Sum egenkapital	5	30 000	48 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 255 170	4 351 237
Sum annen langsiktig gjeld		4 255 170	4 351 237
Sum langsiktig gjeld		4 255 170	4 351 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 797	16 096
Kortsiktig konserngjeld	6	16 460 300	37 713 680
Annen kortsiktig gjeld		37 639	157 777
Sum kortsiktig gjeld		16 503 736	37 887 553
Sum gjeld		20 758 906	42 238 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 788 907	42 287 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 533554

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 887 016
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 250 000	6 937 500
Annen driftsinntekt		210 000	214 667
Sum inntekter		7 460 000	7 152 167
Kostnader			
Varekostnad		7 271 470	14 303 328
Annen driftskostnad	2	694 343	940 307
Sum kostnader		7 965 813	15 243 635
Driftsresultat		-505 813	-8 091 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			13
Sum finansinntekter			13
Annen rentekostnad		85 989	100 436
Annen finanskostnad			1 121
Sum finanskostnader		85 989	101 557
Netto finans		-85 989	-101 544
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-591 802	-8 193 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		-130 197	-1 802 464
Årsresultat		-461 605	-6 390 549
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-461 605	-6 390 549
Totalresultat		-461 605	-6 390 549
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-442 726	-6 343 254
Overført fra annen egenkapital		-18 879	-47 295
Sum overføringer og disponeringer	5	-461 605	-6 390 549



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 529 344 1 339 206
Sum immaterielle eiendeler 529 344 1 339 206

Varige driftsmidler

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

Sum anleggsmidler 15 681 344 16 491 206

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 7 218 833

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 8 506
Konsernfordringer 6 4 272 995 17 960 235
Sum fordringer 4 281 501 17 960 235

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 826 062 617 395
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 826 062 617 395

Sum omløpsmidler 5 107 563 25 796 463

SUM EIENDELER 20 788 907 42 287 669

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 323 27 202
Sum opptjent egenkapital 8 323 27 202

Sum egenkapital 5 30 000 48 880



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	4 255 170	4 351 237
Sum annen langsiktig gjeld		4 255 170	4 351 237
Sum langsiktig gjeld		4 255 170	4 351 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 797	16 096
Kortsiktig konserngjeld	6	16 460 300	37 713 680
Annen kortsiktig gjeld		37 639	157 777
Sum kortsiktig gjeld		16 503 736	37 887 553
Sum gjeld		20 758 906	42 238 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 788 907	42 287 669



Organisasjonsnr: 918 887 016
URBAN APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-23



Årsregnskap 2021

Urban Apartments AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 887 016



BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-23

RESULTATREGNSKAP

URBAN APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		7 250 000	6 937 500
Annen driftsinntekt		210 000	214 667
Sum driftsinntekter		7 460 000	7 152 167
Varekostnad		7 271 470	14 303 328
Annen driftskostnad	2	694 343	940 307
Sum driftskostnader		7 965 813	15 243 635
Driftsresultat		-505 813	-8 091 468
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	13
Annen rentekostnad		85 989	100 436
Annen finanskostnad		0	1 121
Resultat av finansposter		-85 989	-101 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-591 802	-8 193 013
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-130 197	-1 802 464
Ordinært resultat		-461 605	-6 390 549
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-461 605	-6 390 549
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		3 332 936	6 343 254
Avsatt konsernbidrag		2 890 210	0
Overført fra annen egenkapital		18 879	47 295
Sum overføringer	5	-461 605	-6 390 549



BALANSE

URBAN APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	529 344	1 339 206
Sum immaterielle eiendeler		529 344	1 339 206
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	15 152 000	15 152 000
Sum varige driftsmidler		15 152 000	15 152 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		15 681 344	16 491 206
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		0	7 218 833
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		8 506	0
Konsernfordringer	6	4 272 995	17 960 235
Sum fordringer		4 281 501	17 960 235
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		826 062	617 395
Sum omløpsmidler		5 107 563	25 796 463
Sum eiendeler		20 788 907	42 287 669



BALANSE

URBAN APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 323	27 202
Sum opptjent egenkapital		8 323	27 202
Sum egenkapital	5	30 000	48 880
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 255 170	4 351 237
Sum annen langsiktig gjeld		4 255 170	4 351 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 797	16 096
Konserngjeld	6	16 460 300	37 713 680
Annen kortsiktig gjeld		37 639	157 777
Sum kortsiktig gjeld		16 503 736	37 887 553
Sum gjeld		20 758 906	42 238 790
Sum egenkapital og gjeld		20 788 907	42 287 669

Oslo, 22.06.2022
Styret i Urban Apartments AS

Thomas Løvslund
styreleder



Urban Apartments AS

NOTER 2021

Note 1. Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres med nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført.

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Revisor:

Revisjonshonoraret for 2021 er kostnadsført med kr 106 250,-.

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	-940 059
Endring utsatt skatt/skattefordel	809 863
Skattekostnad	-130 197

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2020	2021	Endring
Sum positive forskjeller	-6 087 304	-2 406 111	-3 681 193
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	-6 087 304	-2 406 111	-3 681 193
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-6 087 304	-2 406 111	-3 681 193
			0
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-1 339 207	-529 344	-809 863



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	27 202	48 880
Årets resultat			-461 605	-461 605
Konsernbidrag			442 726	442 726
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig 4 AS med skattemessig effekt kr 996 563.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig 5 AS med skattemessig effekt kr 1 097 803.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Lilleaker Bri med skattemessig effekt kr 1 330 341.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig 2 AS med skattemessig effekt kr 848 288.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS uten skattemessig effekt kr 1 760 120.
Konsernbidrag er gitt til morselskapet Urban Bolig Holding AS uten skattemessig effekt kr 750 000.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 3 AS uten skattemessig effekt kr 380 090.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

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

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

Note 7 Fortsatt drift

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

Note 8 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost 1.1	15 200 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>15 200 000</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-48 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>15 152 000</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 255 170
Pantstillelser og lignende:	
Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet: Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 255 170 Tomter, bygninger 15 152 000
Pantstillelser	252 750 000



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Apartments AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Apartments AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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



Velle Revisjon AS

Mandal, 22. juni 2022
Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle
Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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