



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 570 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45A
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		294 000	291 000
Sum inntekter		294 000	291 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		252 364	273 195
Sum kostnader		252 364	273 195
Driftsresultat		41 636	17 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	
Sum finansinntekter		68	
Annen rentekostnad		2 189 705	1 025 830
Annen finanskostnad		200 000	
Sum finanskostnader		2 389 705	1 025 830
Netto finans		-2 389 637	-1 025 830
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 348 000	-1 008 024
Skattekostnad på resultat	3	-516 560	-221 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 831 440	-786 258
Årsresultat		-1 831 440	-786 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 831 440	-786 258
Totalresultat		-1 831 440	-786 258
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 708 181	-786 258
Avgitt konsernbidrag		876 741	
Overført fra annen egenkapital			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	4	-1 831 440	-786 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 045 946	1 293 232
Sum immaterielle eiendeler		1 045 946	1 293 232
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		8 926 767	9 174 053
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 500	
Konsernfordringer	6	13 208 776	12 456 385
Sum fordringer		13 233 276	12 456 385
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		675 822	698 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 822	698 164
Sum omløpsmidler		13 909 098	13 154 549
SUM EIENDELER		22 835 865	22 328 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1
Sum opptjent egenkapital			1
Sum egenkapital	4	100 000	100 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	21 754 800	22 154 473
Sum annen langsiktig gjeld		21 754 800	22 154 473
Sum langsiktig gjeld		21 754 800	22 154 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		500	
Kortsiktig konserngjeld		876 741	
Annen kortsiktig gjeld		103 824	74 128
Sum kortsiktig gjeld		981 065	74 128
Sum gjeld		22 735 865	22 228 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 835 865	22 328 602
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		22 229 528	22 229 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495659

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 570 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45A
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 20.05.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		294 000	291 000
Sum inntekter		294 000	291 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		252 364	273 195
Sum kostnader		252 364	273 195
Driftsresultat		41 636	17 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	
Sum finansinntekter		68	
Annen rentekostnad		2 189 705	1 025 830
Annen finanskostnad		200 000	
Sum finanskostnader		2 389 705	1 025 830
Netto finans		-2 389 637	-1 025 830
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 348 000	-1 008 024
Skattekostnad på resultat	3	-516 560	-221 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 831 440	-786 258
Årsresultat		-1 831 440	-786 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 831 440	-786 258
Totalresultat		-1 831 440	-786 258
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 708 181	-786 258
Avgitt konsernbidrag		876 741	
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	-1 831 440	-786 258



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 045 946	1 293 232
Sum immaterielle eiendeler		1 045 946	1 293 232

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000

Sum anleggsmidler		8 926 767	9 174 053
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		24 500	
Konsernfordringer	6	13 208 776	12 456 385
Sum fordringer		13 233 276	12 456 385

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		675 822	698 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 822	698 164

Sum omløpsmidler		13 909 098	13 154 549
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		22 835 865	22 328 602
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			1
-------------------	--	--	---



Sum opptjent egenkapital			1
Sum egenkapital	4	100 000	100 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	21 754 800	22 154 473
Sum annen langsiktig gjeld		21 754 800	22 154 473
Sum langsiktig gjeld		21 754 800	22 154 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		500	
Kortsiktig konserngjeld		876 741	
Annen kortsiktig gjeld		103 824	74 128
Sum kortsiktig gjeld		981 065	74 128
Sum gjeld		22 735 865	22 228 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 835 865	22 328 602
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		22 229 528	22 229 528



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig Utvikling AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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:
www.vellerevisjon.no revisors oppgaver og plikter

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



Velle Revisjon AS

Oslo, 21. mai 2024

Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle

Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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



Urban Bolig Utvikling AS

NOTER 2023

Note 1. Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Skatt

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

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-516 560
Skattekostnad	-516 560

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2022	2023	Endring
Sum positive forskjeller	0	0	0
Sum negative forskjeller	-5 878 326	-8 226 326	2 348 000
Netto forskjeller	-5 878 326	-8 226 326	2 348 000
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-5 878 326	-8 226 326	2 348 000
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	31.12	-1 293 232	-1 809 792
			516 560



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	100 000	0	1	100 001
Årets resultat			-1 831 440	-1 831 440
Konsernbidrag			1 831 440	1 831 440
31.12.	100 000	0	0	100 000

Konsernbidrag er mottatt fra Mor Urban Bolig Holding AS uten skattemessig effekt kr 1 831 440.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		100	1 000	100 000
Totalt		100	1 000	100 000

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på Mor Urban Bolig Holding AS på kr 1 831 440. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)
Fordring på Morselskapet Urban Bolig Holding AS på kr 9 161 865.
Fordring på Søsterselskapene Urban Bolig 3 AS og Urban Apartments AS på hhv kr 269 500 og 275 384.
Fordring på Søsterselskapene Drammensveien 119 BRL og Maridalsveien 159 BRL på hhv kr 27 000 og 3000.

Note 7 Fortsatt drift

Forutsetningen vedrørende fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 8 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost 1.1	7 860 821
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	7 860 821
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	7 860 821
Årets avskrivninger	0

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2023		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 756 435		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	-21 754 800	Tomter, bygninger	7 860 821
Pantstillelser	22 229 528		



BankID Signing
Jesper Mikael Bjørk
2024-05-21

BankID Signing
Thomas Løvslund
2024-05-21



Årsregnskap 2023

Urban Bolig Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 992 570 350



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		294 000	291 000
Sum driftsinntekter		294 000	291 000
Annen driftskostnad		252 364	273 195
Sum driftskostnader		252 364	273 195
Driftsresultat		41 636	17 805
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		68	0
Annen rentekostnad		2 189 705	1 025 830
Annen finanskostnad		200 000	0
Resultat av finansposter		-2 389 637	-1 025 830
Resultat før skattekostnad		-2 348 000	-1 008 024
Skattekostnad på resultat	3	-516 560	-221 766
Resultat		-1 831 440	-786 258
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-1 831 440	-786 258
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		1 831 440	786 258
Sum overføringer	4	-1 831 440	-786 258



BALANSE

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	1 809 792	1 293 232
Sum immaterielle eiendeler		1 809 792	1 293 232
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		9 690 613	9 174 053
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		24 500	0
Konsernfordringer	6	11 568 189	12 456 385
Sum fordringer		11 592 689	12 456 385
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		675 822	698 164
Sum omløpsmidler		12 268 511	13 154 549
Sum eiendeler		21 959 124	22 328 602



BankID Signing
Jesper Mikael Björk
2024-05-21
BankID Signing
Thomas Løvslund
2024-05-21

BALANSE

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	1
Sum opptjent egenkapital		0	1
Sum egenkapital	4	100 000	100 001
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	21 754 800	22 154 473
Sum annen langsiktig gjeld		21 754 800	22 154 473
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		500	0
Annen kortsiktig gjeld		103 824	74 128
Sum kortsiktig gjeld		104 324	74 128
Sum gjeld		21 859 124	22 228 601
Sum egenkapital og gjeld		21 959 124	22 328 602
Pantstillelser		22 229 528	22 229 528

Oslo, 20.05.2024
Styret i Urban Bolig Utvikling AS

Thomas Løvslund
styreleder

Jesper Mikael Björk
styremedlem