



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 893
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 466 392	4 744 021
Sum inntekter		6 466 392	4 744 021
Kostnader			
Varekostnad			524 735
Annen driftskostnad		2 209 837	2 059 043
Sum kostnader		2 209 837	2 583 778
Driftsresultat		4 256 554	2 160 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 400
Annen finansinntekt		7 947 182	
Sum finansinntekter		7 947 182	2 400
Annen rentekostnad		1 129 438	631 492
Sum finanskostnader		1 129 438	631 492
Netto finans		6 817 743	-629 092
Ordinært resultat før skattekostnad		11 074 298	1 531 151
Skattekostnad på resultat	3	2 436 346	336 852
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 637 952	1 194 299
Årsresultat		8 637 952	1 194 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 637 952	1 194 299
Totalresultat		8 637 952	1 194 299
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-1 582 410
Avgitt konsernbidrag		8 549 903	2 769 047
Avsatt til annen egenkapital		88 049	7 662



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	4	8 637 952	1 194 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	168 322	475 207
Sum immaterielle eiendeler		168 322	475 207
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	54 208 832	54 208 832
Sum varige driftsmidler		54 208 832	54 208 832
Sum anleggsmidler		54 377 154	54 684 039
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		38 069	23 000
Andre kortsiktige fordringer		23 352	83 503
Konsernfordringer	6	9 368 049	11 171 944
Sum fordringer		9 429 470	11 278 447
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 247	736 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 247	736 026
Sum omløpsmidler		9 469 716	12 014 474
SUM EIENDELER		63 846 871	66 698 513
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	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 372	8 323
Sum opptjent egenkapital		96 372	8 323
Sum egenkapital	4	118 049	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	52 744 119	63 008 664
Sum annen langsiktig gjeld		52 744 119	63 008 664
Sum langsiktig gjeld		52 744 119	63 008 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		384	29 880
Kortsiktig konserngjeld	6	10 679 364	3 246 998
Annen kortsiktig gjeld		304 954	382 970
Sum kortsiktig gjeld		10 984 702	3 659 848
Sum gjeld		63 728 821	66 668 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 846 871	66 698 513
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		288 740 000	288 740 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333861

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 893
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 466 392	4 744 021
Sum inntekter		6 466 392	4 744 021
Kostnader			
Varekostnad			524 735
Annen driftskostnad		2 209 837	2 059 043
Sum kostnader		2 209 837	2 583 778
Driftsresultat		4 256 554	2 160 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 400
Annen finansinntekt		7 947 182	
Sum finansinntekter		7 947 182	2 400
Annen rentekostnad		1 129 438	631 492
Sum finanskostnader		1 129 438	631 492
Netto finans		6 817 743	-629 092
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	11 074 298	1 531 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 436 346	336 852
Årsresultat		8 637 952	1 194 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 637 952	1 194 299
Totalresultat		8 637 952	1 194 299
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-1 582 410
Avgitt konsernbidrag		8 549 903	2 769 047
Avsatt til annen egenkapital		88 049	7 662
Sum overføringer og disponeringer	4	8 637 952	1 194 299



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 168 322 475 207
Sum immaterielle eiendeler 168 322 475 207

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8 54 208 832 54 208 832
Sum varige driftsmidler 54 208 832 54 208 832

Sum anleggsmidler 54 377 154 54 684 039

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 38 069 23 000
Andre kortsiktige
fordringer 23 352 83 503
Konsernfordringer 6 9 368 049 11 171 944
Sum fordringer 9 429 470 11 278 447

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 40 247 736 026
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 40 247 736 026

Sum omløpsmidler 9 469 716 12 014 474

SUM EIENDELER 63 846 871 66 698 513

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 96 372 8 323
Sum opptjent egenkapital 96 372 8 323

Sum egenkapital 4 118 049 30 001



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	52 744 119	63 008 664
Sum annen langsiktig gjeld		52 744 119	63 008 664
Sum langsiktig gjeld		52 744 119	63 008 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		384	29 880
Kortsiktig konserngjeld	6	10 679 364	3 246 998
Annen kortsiktig gjeld		304 954	382 970
Sum kortsiktig gjeld		10 984 702	3 659 848
Sum gjeld		63 728 821	66 668 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 846 871	66 698 513
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		288 740 000	288 740 000



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 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.



BankID Signing
Thomas Løvslund
2023-03-14



Årsregnskap 2022

Urban Bolig 1 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 893



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		6 466 392	4 744 021
Sum driftsinntekter		6 466 392	4 744 021
Varekostnad		0	524 735
Annen driftskostnad		2 209 837	2 059 043
Sum driftskostnader		2 209 837	2 583 778
Driftsresultat		4 256 554	2 160 244
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	2 400
Annen finansinntekt		7 947 182	0
Annen rentekostnad		1 129 438	631 492
Resultat av finansposter		6 817 743	-629 092
Resultat før skattekostnad		11 074 298	1 531 151
Skattekostnad på resultat	3	2 436 346	336 852
Resultat		8 637 952	1 194 299
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		8 637 952	1 194 299
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	1 582 410
Avsatt konsernbidrag		8 549 903	2 769 047
Avsatt til annen egenkapital		88 049	7 662
Sum overføringer	4	8 637 952	1 194 299



BALANSE

URBAN BOLIG 1 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	168 322	475 207
Sum immaterielle eiendeler		168 322	475 207
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	54 208 832	54 208 832
Sum varige driftsmidler		54 208 832	54 208 832
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		54 377 154	54 684 039
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		38 069	23 000
Andre kortsiktige fordringer		23 352	83 503
Konsernfordringer	6	9 368 049	11 171 944
Sum fordringer		9 429 470	11 278 447
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 247	736 026
Sum omløpsmidler		9 469 716	12 014 474
Sum eiendeler		63 846 871	66 698 513



BALANSE

URBAN BOLIG 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
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		96 372	8 323
Sum opptjent egenkapital		96 372	8 323
Sum egenkapital	4	118 049	30 001
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	52 744 119	63 008 664
Sum annen langsiktig gjeld		52 744 119	63 008 664
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		384	29 880
Konserngjeld	6	10 679 364	3 246 998
Annen kortsiktig gjeld		304 954	382 970
Sum kortsiktig gjeld		10 984 702	3 659 848
Sum gjeld		63 728 821	66 668 512
Sum egenkapital og gjeld		63 846 871	66 698 513
Pantstillelser		288 740 000	288 740 000

Oslo, 13.03.2023
Styret i Urban Bolig 1 AS

Thomas Løvsland
styreleder



Urban Bolig 1 AS

NOTER 2022

Note 1. Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Skatt

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

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

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

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	2 129 461
Endring utsatt skatt/skattefordel	306 885
Skattekostnad	2 436 346

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Sum positive forskjeller	-2 160 034	-765 100	-1 394 934
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	-2 160 034	-765 100	-1 394 934
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-2 160 034	-765 100	-1 394 934
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-475 207	-168 322	-306 885



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 001
Årets resultat			8 637 952	8 637 952
Konsernbidrag			-8 549 903	-8 549 903
31.12.	30 000	-8 323	96 372	118 049

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 2 229 387.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Apartments Grünerløkka AS med skattemessig effekt kr 30 675.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 7 AS med skattemessig effekt kr 26 475.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 8 AS med skattemessig effekt kr 25 278.
Konsernbidrag er gitt til Morselskapet Urban Bolig Holding AS med skattemessig effekt kr 7 367 549 og kr 1 000 000 uten skattemessig effekt.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring til Mor Urban Bolig Holding AS på kr 9 589 534.

Gjeld til div Søsterselskap og Mor på kr 10 679 364. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig AS på kr 15 161.

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	54 992 586
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>54 992 586</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-783 754
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>54 208 832</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 15 870 000,-.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2022		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 120 324		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 744 119	Tomter, bygninger	54 208 832
Pantstillelser	288 740 000		



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 1 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
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

Mandal, 13. mars 2023

Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle

Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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