



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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 Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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			
Annen driftsinntekt		4 744 021	1 780 111
Sum inntekter		4 744 021	1 780 111
Kostnader			
Varekostnad		524 735	520 518
Annen driftskostnad	2	2 059 043	719 079
Sum kostnader		2 583 778	1 239 597
Driftsresultat		2 160 244	540 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 400	48
Sum finansinntekter		2 400	48
Annen rentekostnad		631 492	1 032 015
Sum finanskostnader		631 492	1 032 015
Netto finans		-629 092	-1 031 967
Ordinært resultat før skattekostnad		1 531 151	-491 454
Skattekostnad på ordinært resultat	3	336 852	-108 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 194 299	-383 429
Årsresultat		1 194 299	-383 429
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 194 299	-383 429
Totalresultat		1 194 299	-383 429
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 186 637	-2 622
Avsatt til annen egenkapital		7 662	
Overført fra annen egenkapital			-380 807
Sum overføringer og disponeringer	4	1 194 299	-383 429



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	475 207	334 108
Sum immaterielle eiendeler		475 207	334 108
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		54 684 039	54 542 940
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 000	641 358
Andre kortsiktige fordringer		83 503	13 679
Konsernfordringer	6	11 171 944	17 863 330
Sum fordringer		11 278 447	18 518 366
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		736 026	73 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 026	73 606
Sum omløpsmidler		12 014 474	18 591 973
SUM EIENDELER		66 698 513	73 134 913
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	662
Sum opptjent egenkapital		8 323	662
Sum egenkapital	4	30 001	22 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	63 008 664	64 946 909
Sum annen langsiktig gjeld		63 008 664	64 946 909
Sum langsiktig gjeld		63 008 664	64 946 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 880	2 549 927
Kortsiktig konserngjeld	6	3 246 998	5 563 658
Annen kortsiktig gjeld		382 970	52 079
Sum kortsiktig gjeld		3 659 848	8 165 664
Sum gjeld		66 668 512	73 112 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 698 513	73 134 913
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		288 740 000	



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 533390

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: 01.01.2021 - 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: 23.06.2022

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: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 744 021	1 780 111
Sum inntekter		4 744 021	1 780 111
Kostnader			
Varekostnad		524 735	520 518
Annen driftskostnad	2	2 059 043	719 079
Sum kostnader		2 583 778	1 239 597
Driftsresultat		2 160 244	540 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 400	48
Sum finansinntekter		2 400	48
Annen rentekostnad		631 492	1 032 015
Sum finanskostnader		631 492	1 032 015
Netto finans		-629 092	-1 031 967
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	336 852	-108 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 194 299	-383 429
Årsresultat		1 194 299	-383 429
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 194 299	-383 429
Totalresultat		1 194 299	-383 429
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 186 637	-2 622
Avsatt til annen egenkapital		7 662	
Overført fra annen egenkapital			-380 807
Sum overføringer og disponeringer	4	1 194 299	-383 429



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	475 207	334 108
Sum immaterielle eiendeler		475 207	334 108

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		54 684 039	54 542 940
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		23 000	641 358
Andre kortsiktige fordringer		83 503	13 679
Konsernfordringer	6	11 171 944	17 863 330
Sum fordringer		11 278 447	18 518 366

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		736 026	73 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 026	73 606

Sum omløpsmidler		12 014 474	18 591 973
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		66 698 513	73 134 913
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	662
Sum opptjent egenkapital		8 323	662

Sum egenkapital	4	30 001	22 339
------------------------	---	---------------	---------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	63 008 664	64 946 909
Sum annen langsiktig gjeld		63 008 664	64 946 909
Sum langsiktig gjeld		63 008 664	64 946 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 880	2 549 927
Kortsiktig konserngjeld	6	3 246 998	5 563 658
Annen kortsiktig gjeld		382 970	52 079
Sum kortsiktig gjeld		3 659 848	8 165 664
Sum gjeld		66 668 512	73 112 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 698 513	73 134 913
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		288 740 000	



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 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



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 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, 23. 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



Urban Bolig 1 AS

NOTER 2021

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

Revisor:

Revisjonshonoraret for 2021 er kostnadsført med kr 25 000,-.

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	477 951
Endring utsatt skatt/skattefordel	-141 098
Skattekostnad	336 852

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2020	2021	Endring
Sum positive forskjeller	-1 518 677	-2 160 034	641 357
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	-1 518 677	-2 160 034	641 357
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-1 518 677	-2 160 034	641 357
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-334 109	-475 207	141 099



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	662	22 339
Årets resultat			1 194 299	1 194 299
Konsemdrag			-1 186 637	-1 186 637
31.12.	30 000	-8 323	8 324	30 001

Konsemdrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 1 986 143.
Konsemdrag er gitt til søsterselskapet Urban Apartments Grünerløkka AS med skattemessig effekt kr 78 869.
Konsemdrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 7 AS med skattemessig effekt kr 70 676.
Konsemdrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 8 AS med skattemessig effekt kr 36 820.
Konsemdrag er gitt til søsterselskapet Lilleaker Brl med skattemessig effekt kr 1 074 490.
Konsemdrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig 4 AS uten skattemessig effekt kr 1 582 410.

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 søsterselskap Urban Bolig 4 AS på kr 1 582 410. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsemdrag.
Fordring til Mor Urban Bolig Holding AS på kr 9 589 534.

Gjeld til div Søsterselskap på kr 2 172 508. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsemdrag. (se note 4)
Gjeld til Søsterselskap Lilleaker BRL på kr 1 074 490,39. 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	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	
Balansført 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:	2021		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 008 664		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balansført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 008 664	Tomter, bygninger	54 208 832
Pantstillelser	288 740 000		



BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-24



Årsregnskap 2021

Urban Bolig 1 AS

Resultatregnskap
Balanse



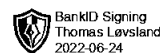
Org.nr.: 918 886 893



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 1 AS

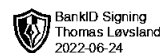
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		4 744 021	1 780 111
Sum driftsinntekter		4 744 021	1 780 111
Varekostnad		524 735	520 518
Annen driftskostnad	2	2 059 043	719 079
Sum driftskostnader		2 583 778	1 239 597
Driftsresultat		2 160 244	540 513
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 400	48
Annen rentekostnad		631 492	1 032 015
Resultat av finansposter		-629 092	-1 031 967
Ordinært resultat før skattekostnad		1 531 151	-491 454
Skattekostnad på ordinært resultat	3	336 852	-108 025
Ordinært resultat		1 194 299	-383 429
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		1 194 299	-383 429
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		1 582 410	215 000
Avsatt konsernbidrag		2 769 047	212 378
Avsatt til annen egenkapital		7 662	0
Overført fra annen egenkapital		0	380 807
Sum overføringer	4	1 194 299	-383 429



BALANSE

URBAN BOLIG 1 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	475 207	334 108
Sum immaterielle eiendeler		475 207	334 108
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		54 684 039	54 542 940
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		23 000	641 358
Andre kortsiktige fordringer		83 503	13 679
Konsernfordringer	6	11 171 944	17 863 330
Sum fordringer		11 278 447	18 518 366
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		736 026	73 606
Sum omløpsmidler		12 014 474	18 591 973
Sum eiendeler		66 698 513	73 134 913



BALANSE

URBAN BOLIG 1 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	662
Sum opptjent egenkapital		8 323	662
Sum egenkapital	4	30 001	22 339
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	63 008 664	64 946 909
Sum annen langsiktig gjeld		63 008 664	64 946 909
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 880	2 549 927
Konserngjeld	6	3 246 998	5 563 658
Annen kortsiktig gjeld		382 970	52 079
Sum kortsiktig gjeld		3 659 848	8 165 664
Sum gjeld		66 668 512	73 112 574
Sum egenkapital og gjeld		66 698 513	73 134 913
Pantstillelser		288 740 000	0

Oslo, 23.06.2022
Styret i Urban Bolig 1 AS

Thomas Løvslund
styreleder