



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 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: 15.02.2023

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		2 668 670	2 577 588
Sum inntekter		2 668 670	2 577 588
Kostnader			
Varekostnad			152 908
Annen driftskostnad		547 320	535 887
Sum kostnader		547 320	688 795
Driftsresultat		2 121 350	1 888 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		348	274
Annen finansinntekt		3 487 953	
Sum finansinntekter		3 488 301	274
Annen rentekostnad		488 417	273 206
Sum finanskostnader		488 417	273 206
Netto finans		2 999 884	-272 932
Ordinært resultat før skattekostnad		5 121 234	1 615 861
Skattekostnad på resultat	3	1 126 671	355 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 994 563	1 260 370
Årsresultat		3 994 563	1 260 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 994 563	1 260 370
Totalresultat		3 994 563	1 260 370
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-20 520	
Avgitt konsernbidrag		4 015 083	3 187 206
Overført fra annen egenkapital			-1 926 836



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	4	3 994 563	1 260 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 050	
Andre kortsiktige fordringer		10 110	6 481
Konsernfordringer	6	2 572 896	5 648 916
Sum fordringer		2 599 056	5 655 397
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 069 475	407 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 475	407 563
Sum omløpsmidler		3 668 531	6 062 960
SUM EIENDELER		31 502 479	33 896 908
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 323
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 437 402	2 443 190
Sum avsetninger for forpliktelser		2 437 402	2 443 190
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 919 788	27 136 677
Sum annen langsiktig gjeld		22 919 788	27 136 677
Sum langsiktig gjeld		25 357 190	29 579 867
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 125
Skyldig offentlige avgifter		149 396	
Kortsiktig konserngjeld	6	5 127 022	3 406 450
Annen kortsiktig gjeld		838 870	870 466
Sum kortsiktig gjeld		6 115 288	4 287 041
Sum gjeld		31 472 478	33 866 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 502 479	33 896 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		252 750 000	252 750 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333867

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 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: 15.02.2023

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: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 668 670	2 577 588
Sum inntekter		2 668 670	2 577 588
Kostnader			
Varekostnad			152 908
Annen driftskostnad		547 320	535 887
Sum kostnader		547 320	688 795
Driftsresultat		2 121 350	1 888 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		348	274
Annen finansinntekt		3 487 953	
Sum finansinntekter		3 488 301	274
Annen rentekostnad		488 417	273 206
Sum finanskostnader		488 417	273 206
Netto finans		2 999 884	-272 932
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 126 671	355 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 994 563	1 260 370
Årsresultat		3 994 563	1 260 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 994 563	1 260 370
Totalresultat		3 994 563	1 260 370
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-20 520	
Avgitt konsernbidrag		4 015 083	3 187 206
Overført fra annen egenkapital			-1 926 836
Sum overføringer og disponeringer	4	3 994 563	1 260 370



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 437 402	2 443 190
Sum avsetninger for forpliktelses		2 437 402	2 443 190
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 919 788	27 136 677
Sum annen langsiktig gjeld		22 919 788	27 136 677
Sum langsiktig gjeld		25 357 190	29 579 867
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 125
Skyldig offentlige avgifter		149 396	
Kortsiktig konserngjeld	6	5 127 022	3 406 450
Annen kortsiktig gjeld		838 870	870 466
Sum kortsiktig gjeld		6 115 288	4 287 041
Sum gjeld		31 472 478	33 866 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 502 479	33 896 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		252 750 000	252 750 000



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BankID Signing
Thomas Løvslund
2023-03-13



Årsregnskap 2022

Urban Bolig 4 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 958



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 668 670	2 577 588
Sum driftsinntekter		2 668 670	2 577 588
Varekostnad		0	152 908
Annen driftskostnad		547 320	535 887
Sum driftskostnader		547 320	688 795
Driftsresultat		2 121 350	1 888 793
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		348	274
Annen finansinntekt		3 487 953	0
Annen rentekostnad		488 417	273 206
Resultat av finansposter		2 999 884	-272 932
Resultat før skattekostnad		5 121 234	1 615 861
Skattekostnad på resultat	3	1 126 671	355 491
Resultat		3 994 563	1 260 370
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		3 994 563	1 260 370
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		20 520	0
Avsatt konsernbidrag		4 015 083	3 187 206
Overført fra annen egenkapital		0	1 926 836
Sum overføringer	4	3 994 563	1 260 370



BALANSE

URBAN BOLIG 4 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		16 050	0
Andre kortsiktige fordringer		10 110	6 481
Konsernfordringer	6	2 572 896	5 648 916
Sum fordringer		2 599 056	5 655 397
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 069 475	407 563
Sum omløpsmidler		3 668 531	6 062 960
Sum eiendeler		31 502 479	33 896 908



BALANSE

URBAN BOLIG 4 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		8 323	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 323
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 437 402	2 443 190
Sum avsetning for forpliktelser		2 437 402	2 443 190
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 919 788	27 136 677
Sum annen langsiktig gjeld		22 919 788	27 136 677
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	10 125
Skyldig offentlige avgifter		149 396	0
Konserngjeld	6	5 127 022	3 406 450
Annen kortsiktig gjeld		838 870	870 466
Sum kortsiktig gjeld		6 115 288	4 287 041
Sum gjeld		31 472 478	33 866 908
Sum egenkapital og gjeld		31 502 479	33 896 908
Pantstillelser		252 750 000	252 750 000

Oslo, 15.02.2023
Styret i Urban Bolig 4 AS

Thomas Løvslund
styreleder



Urban Bolig 4 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	1 132 459
Endring utsatt skatt/skattefordel	-5 788
Skattekostnad	1 126 671

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Sum positive forskjeller	11 105 408	11 079 099	26 309
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	11 105 408	11 079 099	26 309
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	11 105 408	11 079 099	26 309
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	2 443 190	2 437 402	5 788



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 000
Årets resultat			3 994 563	3 994 563
Konsernbidrag			-3 994 563	-3 994 563
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 5 147 542.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Maridalsveien 159 AS uten skattemessig effekt kr 20 520.

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 mor Urban Bolig Holding AS på kr 5 648 916.

Gjeld er til Søsterselskap på kr 5 127 022. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)

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	28 203 008
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>28 203 008</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-369 060
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>27 833 948</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 9 750 000,-.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 931 299
Pantstillelser og lignende:	
Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet: Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 919 788 Tomter, bygninger 27 833 948
Pantstillelser	252 750 000



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 4 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, 14. 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