



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 985 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URTEGATA 9 S1 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

### 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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 186 601	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 186 601</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 104 718	3 673 831
Annen driftskostnad		13 342 452	69 448 558
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 447 170</b>	<b>73 122 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 739 431</b>	<b>-73 122 389</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 924	16 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 825 929	6 732 238
Annen rentekostnad		119	
Annen finanskostnad		1 335	1 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 814 459</b>	<b>-6 717 112</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 075 028</b>	<b>-79 839 501</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-236 507	-17 564 690
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-689 280	-62 340 260
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 241	65 449
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		634 339 918	495 696 639
Sum varige driftsmidler		634 339 918	495 696 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 605 057	
Sum finansielle anleggsmidler		21 605 057	0
Sum anleggsmidler		655 944 975	495 696 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 350	3 373
Andre fordringer		85 803	
Konsernfordringer		48 447 795	102 359 308
Sum fordringer		48 562 948	102 362 681
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 293 729	3 752 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 293 729	3 752 252
Sum omløpsmidler		56 856 678	106 114 933
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>712 801 652</b>	<b>601 811 571</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	174 184	174 184
Overkurs		1 198 535	1 198 535
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 372 719</b>	<b>1 372 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	44 686	193 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 686</b>	<b>193 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 417 405</b>	<b>1 566 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		20 660 419	10 238 411
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>20 660 419</b>	<b>10 238 411</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		650 956 312	543 598 268
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>650 956 312</b>	<b>543 598 268</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 431	28 898 246
Skyldige offentlige avgifter		10 730	
Kortsiktig konserngjeld		37 100 000	17 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 590 356	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 767 517</b>	<b>46 408 246</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>711 384 248</b>	<b>600 244 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>712 801 652</b>	<b>601 811 571</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 448674

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 985 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URTEGATA 9 S1 AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

#### 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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 921 985 509  
URTEGATA 9 S1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 186 601	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 186 601</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 104 718	3 673 831
Annen driftskostnad		13 342 452	69 448 558
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 447 170</b>	<b>73 122 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 739 431</b>	<b>-73 122 389</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 924	16 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 825 929	6 732 238
Annen rentekostnad		119	
Annen finanskostnad		1 335	1 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 814 459</b>	<b>-6 717 112</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 075 028</b>	<b>-79 839 501</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-236 507	-17 564 690
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-689 280	-62 340 260
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 241	65 449
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>



Organisasjonsnr: 921 985 509  
URTEGATA 9 S1 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

634 339 918 495 696 639

Sum varige driftsmidler

634 339 918 495 696 639

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

21 605 057

Sum finansielle

anleggsmidler

21 605 057 0

Sum anleggsmidler

655 944 975 495 696 639

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Kundefordringer

29 350 3 373

Andre fordringer

85 803

Konsernfordringer

48 447 795 102 359 308

Sum fordringer

48 562 948 102 362 681

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

8 293 729 3 752 252

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

8 293 729 3 752 252

Sum omløpsmidler

56 856 678 106 114 933

SUM EIENDELER

712 801 652 601 811 571

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

2

174 184 174 184

Overkurs

1 198 535 1 198 535



Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 372 719</b>	<b>1 372 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	44 686	193 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 686</b>	<b>193 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 417 405</b>	<b>1 566 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		20 660 419	10 238 411
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>20 660 419</b>	<b>10 238 411</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		650 956 312	543 598 268
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>650 956 312</b>	<b>543 598 268</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 431	28 898 246
Skyldige offentlige avgifter		10 730	
Kortsiktig konserngjeld		37 100 000	17 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 590 356	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 767 517</b>	<b>46 408 246</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>711 384 248</b>	<b>600 244 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>712 801 652</b>	<b>601 811 571</b>



Organisasjonsnr: 921 985 509  
URTEGATA 9 S1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Leieinntekt Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Rehabiliteringskostnad Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper: - løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader - skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader - skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene ?driftskostnad eiendom og prosjekt? og ?rehabiliteringskostnad?, mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Pensjon Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

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.

### Note

4

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Urtegata 9 S1 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 9 S1 AS' 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 resultater 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 avviklet.

### 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Urtegata 9 S1 AS



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>

Oslo, 12. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Kristian M. Jørgensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2022-05-12 20:57

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Urtegata 9 S1 AS 26. mai 2022 i lokalene til Eiendomsspar AS i Oslo.

Til stede var: Urtegaten 9 Holding AS v/ Christian Ringnes, samtlige aksjer var således representert.  
Dessuten møtte Jon Rasmus Aurdal.

Det fremkom ingen merknader til møteinnkalling eller sakliste og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet:

1. Valg av møteleder og 1 person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Christian Ringnes ble valgt til møteleder. Jon Rasmus Aurdal ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av årsregnskap

Christian Ringnes gjennomgikk hovedtallene i årsregnskapet for 2021.

Revisors beretning ble også referert av møteleder.

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til årsregnskap for 2021.

3. Fastsettelse av revisors honorar for 2021.

Revisors honorar ble enstemmig godkjent i henhold til årsregnskapet.

4. Godtgjørelse til styrets medlemmer.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021.

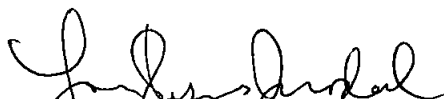
5. Valg av styre.

Generalforsamlingen gjenvalgte det sittende styret.

Samtlige vedtak var enstemmige.

Intet mer forelå til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

  
\_\_\_\_\_  
Christian Ringnes

  
\_\_\_\_\_  
for Rasmus Aurdal



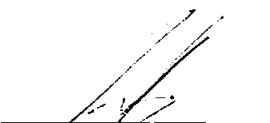
REFERAT FRA  
STYREMØTE  
I  
URTEGATA 9 S1 AS  
12. MAI 2022

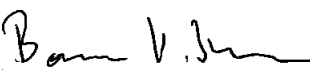
Tilstede: Christian Ringnes  
Børre V. Skjolden  
Jon Rasmus Aurdal

**1. Regnskap pr. 31.12.2021**

Regnskapet med noter ble gjennomgått og kommentert. Regnskapet ble godkjent og vedtatt lagt frem for generalforsamlingen.

Oslo, 12. mai 2022  
Urtegata 9 S1 AS

  
Christian Ringnes

  
Børre V. Skjolden

  
Jon Rasmus Aurdal



# ÅRSREGNSKAP

## 2021

**URTEGATA 9 S1 AS**  
Organisasjonsnr.: 921985509



## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Leieinntekt		29 186 601	0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		-188 972	-305 152
<b>BRUTTO DRIFTSRESULTAT</b>		<b>28 997 629</b>	<b>-305 152</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Rehabiliteringskostnad		-11 805 287	-69 131 156
Annen driftskostnad	2	-1 348 193	-12 250
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-6 104 718	-3 673 831
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>19 258 198</b>	<b>72 817 237</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 739 431</b>	<b>-73 122 389</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		12 924	16 290
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-10 825 929	-6 732 238
Annen rentekostnad		-119	0
Annen finanskostnad		-1 335	-1 164
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-10 814 459</b>	<b>-6 717 112</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-1 075 028</b>	<b>-79 839 501</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	236 507	17 564 690
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		0	65 449
Overført fra annen egenkapital		-149 241	0
Mottatt konsernbidrag		-37 789 280	-79 840 260
Avgitt skattefritt konsernbidrag		37 100 000	17 500 000
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-838 521</b>	<b>-62 274 811</b>




## Balanse pr. 31.12.

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	1	493 547	493 547
Bygninger	1	633 846 370	495 203 091
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>634 339 918</b>	<b>495 696 639</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		21 605 057	0
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 605 057</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>655 944 975</b>	<b>495 696 639</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	3 373
Fordring på foretak i samme konsern		48 447 795	102 359 308
Andre fordringer		115 153	0
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>48 562 948</b>	<b>102 362 681</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 293 729	3 752 252
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b>8 293 729</b>	<b>3 752 252</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>56 856 678</b>	<b>106 114 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>712 801 652</b>	<b>601 811 571</b>

**Balanse pr. 31.12.**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4,5	174 184	174 184
Overkurs	5	<u>1 198 535</u>	<u>1 198 535</u>
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b><u>1 372 719</u></b>	<b><u>1 372 719</u></b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	<u>44 686</u>	<u>193 927</u>
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b><u>44 686</u></b>	<b><u>193 927</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b><u>1 417 405</u></b>	<b><u>1 566 646</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	<u>20 660 419</u>	<u>10 238 411</u>
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b><u>20 660 419</u></b>	<b><u>10 238 411</u></b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern		<u>650 956 312</u>	<u>543 598 268</u>
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b><u>650 956 312</u></b>	<b><u>543 598 268</u></b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		66 431	28 898 246
Skyldige offentlige avgifter		10 730	0
Gjeld til foretak i samme konsern		37 100 000	17 500 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>2 590 356</u>	<u>10 000</u>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b><u>39 767 517</u></b>	<b><u>46 408 246</u></b>
<b>SUM GJELD</b>		<b><u>711 384 248</u></b>	<b><u>600 244 925</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>712 801 652</u></b>	<b><u>601 811 571</u></b>

OSLO, 31.12.2021 / 12.05.2022  
Styret for URTEGATA 9 S1 AS  
Christian Ringnes  
Styrets leder  
Børre Vegard Skjolden  
Styremedlem  
Jon Rasmus Aurdal  
Styremedlem

URTEGATA 9 S1 AS

side 3



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

## Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

## Rehabiliteringskostnad

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

## Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.



## URTEGATA 9 S1 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Note 1 - Varige driftsmidler

<u>Kostpris og ordinære avskr.</u>	<u>Bygninger</u>	<u>Tomter</u>	<u>Sum</u>
Kostpris 1.1	538 097 755	493 547	538 591 302
+ tilgang i året	144 747 997	0	144 747 997
- avgang i året	0	0	0
<u>Kostpris 31.12</u>	<u>682 845 752</u>	<u>493 547</u>	<u>683 339 299</u>
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	42 894 663	0	42 894 663
+ årets ordinære avskrivninger	6 104 718	0	6 104 718
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	0	0	0
<u>Akk ordinære avskrivninger 31.12</u>	<u>48 999 381</u>	<u>0</u>	<u>48 999 381</u>
<u>Regnskapsmessig bokført verdi 31.12</u>	<u>633 846 370</u>	<u>493 547</u>	<u>634 339 918</u>
% ordinære avskrivninger	1	0	

#### Note 2 - Revisjons- og styrehonorar

Lovpålagt revisjon	10 800
Kontroll av årsregnskap og ligningspapirer	1 900
	<u>12 700</u>
Honorar til styret	<u>0</u>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## URTEGATA 9 S1 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Note 3 - Regnskapsmessig behandling av skatt

<b>Utsatt skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Anleggsreserver	72 373 019	46 605 309	
Regulering tomter	(67 080)	(67 080)	
Periodisering av leiefritak	21 605 057	0	
Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	<u>93 910 996</u>	<u>46 538 229</u>	47 372 767
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>20 660 419</u>	<u>10 238 411</u>	10 422 008

<b>Betalbar skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	(1 075 028)	(79 839 501)
Permanente forskjeller	0	0
Konsernbidrag	48 447 795	102 359 308
Endring midlertidige forskjeller	<u>(47 372 767)</u>	<u>(22 519 807)</u>
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets betalbare skatt	0	0
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	0
Skatteeffekt konsernbidrag	(10 658 515)	(22 519 048)
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>10 422 008</u>	<u>4 954 359</u>
Skattekostnad	<u>(236 507)</u>	<u>(17 564 690)</u>



## URTEGATA 9 S1 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	1 000	174,184	174 184

Urtegaten 9 Holding AS eier 100% av aksjene.

Morselskapet Eiendomsspar AS utarbeider konsernregnskap der Urtegata 9 S1 AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres fra selskapets kontor i Olav Vs gate 6, Oslo.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	174 184	1 198 535	193 927	1 566 646
Årets resultat	0	0	-838 521	-838 521
Avgitt skattefritt konsernbidrag	0	0	-37 100 000	-37 100 000
Mottatt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	0	37 789 280	37 789 280
Egenkapital 31.12.	174 184	1 198 535	44 686	1 417 405