



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 861 173  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URBAN PROPERTY HOLDING AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christopher Brunvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3,10	4 113 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 113 000</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 113 000</b>	
<b>Netto finans</b>			
Annen finanskostnad		42 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-42 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 155 000</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-697 000	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 458 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 458 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-3 458 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 458 000</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	697 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>697 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 850 078 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 850 775 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		878 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>878 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	344 000	13 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>344 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 222 000</b>	<b>13 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 851 997 000</b>	<b>43 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12,13	120 000	30 000
Overkurs	12,13	1 850 819 000	-17 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	12,13	<b>1 850 939 000</b>	<b>13 000</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12,13	-3 457 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	12,13	<b>-3 457 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	12,13	<b>1 847 482 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	4 365 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 365 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 365 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		150 000	
Annen kortsiktig gjeld			30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 515 000</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 851 997 000</b>	<b>43 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	105 909 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>105 909 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3,10	12 543 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 543 000</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 366 000</b>	
Annen rentekostnad		74 098 000	
Annen finanskostnad		238 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 336 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-74 336 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 030 000</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 185 000	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 845 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 845 000</b>	<b>0</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	96 807 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>96 807 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 462 747 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 462 747 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	9	366 205 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>366 205 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 925 759 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		384 000	
Andre fordringer		1 054 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	23 311 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 311 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 749 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 950 508 000</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12,13	120 000	
Overkurs	12,13	1 850 819 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12,13	15 845 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 845 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 866 784 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	378 961 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>378 961 000</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 694 947 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 694 947 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 073 908 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 858 000	
Skyldige offentlige avgifter		649 000	
Annen kortsiktig gjeld		310 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 817 000</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 083 725 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 950 509 000</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Urban Property Holding AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Urban Property Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Urban Property Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Urban Property Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

## Uavhengig revisors beretning - Urban Property Holding AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

*Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

---

*Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Urban Property Holding AS



Oslo, 21. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-04-22 13:27

**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.



 Legally signed by  
Christopher Brunvoll  
20.04.2021

 Legally signed by  
Olav Hindahl Selvaag  
20.04.2021

 Legally signed by  
Paul Børseth  
21.04.2021

 Legally signed by  
Tom Kristiansen  
21.04.2021

 Legally signed by  
Thomas Lycke-Ludvigsen  
22.04.2021

Urban Property Holding AS

Årsrapport

2020



## Årsberetning 2020 - Urban Property Holding AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Urban Property Holding AS er morselskap i konsern med datterselskaper som investerer i tomter for boligutvikling. Konsernet ble etablert i januar 2020 gjennom å kjøpe en større tomteportefølje fra Selvaag Bolig ASA. Konsernet har et langsiktig og strategisk samarbeid med Selvaag Bolig ASA. Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Selvaag Bolig ASA har hadde per 31.12.2020 opsjon på kjøp av store deler av tomtene fra Urban Property konsernet, og forkjøpsrett på resterende tomter. I januar 2021 ble det inngått opsjonsavtaler for også de tomtene hvor Selvaag Bolig hadde forkjøpsrett.

Konsernets tomteportefølje er hovedsakelig lokalisert i Stor-Oslo, men har også boligtomter i Trondheim, Stavanger og Bergen.

### Redegjørelse for årsregnskapet

2020 var konsernets først driftsår. Konsernets samlede driftsinntekter for 2020 var NOK 105,9 millioner. Etter driftskostnader på NOK 12,5 millioner ble driftsresultatet på NOK 93,4 millioner. Netto finanskostnader utgjorde NOK 74,3. Årsresultatet ble på NOK 15,8 millioner.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK -289,4 millioner, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 93,4 millioner. Differansen skyldes i hovedsak økning i fordringer bestående av selgerkreditter og opptjente driftsinntekter. De samlede investeringene i konsernet i 2020 var NOK 3 260 millioner.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 23,3 millioner per 31.12.2020.

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2020 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 3 950,5 millioner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 47 %.

### Fremtidig utvikling

Aktiviteten i boligmarkedet var høy i andre halvår 2020 og dette har fortsatt etter årsskifte. Konsernet har tomter i områder som er attraktive i forhold til demografiske utvikling. Konsernet har en positiv tro på fremtidig verdiutvikling på tomtene.

### Finansiell risiko

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Konsernet har fordringer mot solide motparter.

#### Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten som god og konsernet har en finansiering som er tilpasset omfang og aktivitetsnivået.



## Renterisiko

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verdivurderingen av selskapets eiendeler. Samtidig vil konsernets inntekter i stor grad fluktuere i takt med endringer i rentenivået, slik at konsernets resultat og balansestørrelser i liten grad påvirkes av endringer i rentenivået. Selskapet har ikke inngått sikringsavtaler. Rentnivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Koronapandemien har i stor grad preget 2020, og norske myndigheter har iverksatt omfattende tiltak for å hindre videre spredning av viruset. Næringseiendom vil kunne oppleve økt ledighet og svekket fremtidig inntjening som videre kan medføre reduserte eiendomsverdier. Det er fremdeles stor usikkerhet og vanskelig å estimere langsiktige konsekvenser av pandemien. Konsernet har begrenset utleie knyttet til sine eiendommer, og er følgelig ikke påvirket av tiltakene rundt covid-19 i noen særlig grad.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Urban Property Holding AS:

Annen egenkapital	-3 457
<b>Totalt disponert</b>	<b>-3 457</b>

## Arbeidsmiljø

Konsernet har hatt en ansatt i 2020.

Det har ikke vært sykefravær eller skader i 2020.

## Likestilling og diskriminering

Konsernet har bare en ansatt. Ved ansettelse er det kompetanse som vektlegges, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn for ansatte. Dette gjelder også for styremedlemmer.

## Ytre miljø

Konsernet eier tomter som skal utvikles for boligformål og har ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø betydelig.



Oslo, 20. april 2021

Christopher Brunvoll  
Daglig leder (elektronisk signert)

Paul Børseth  
Styreleder (elektronisk signert)

Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem (elektronisk signert)

Tom Kristiansen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem (elektronisk signert)



## Resultatregnskap

Beløp i NOK 1.000

### Urban Property Holding AS

### Urban Property Konsern

2020	2019		Note	2020
		<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>		
		Opsjonsinntekter		92 573
		Gevinst ved salg av eiendom		1 105
		Annen driftsinntekt		12 230
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>105 909</b>
-4 113		Annen driftskostnad	<b>3, 10</b>	-12 543
<b>-4 113</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-12 543</b>
<b>-4 113</b>	<b>0</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>93 366</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
		Inntekt på investering i datterselskap		
		Annen rentekostnad		-74 156
-42		Annen finanskostnad		-238
<b>-42</b>	<b>0</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-74 336</b>
<b>-4 155</b>	<b>0</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>19 030</b>
697		Skattekostnad	<b>4</b>	-3 185
<b>-3 457</b>	<b>0</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 845</b>



## Balanse - konsern

Beløp i NOK 1.000

Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern		
2020	2019	Eiendeler	Note	2020
		<b>Anleggsmidler</b>		
		<b>Immaterielle eiendeler</b>		
697		Utsatt skattefordel	4	0
0		Teknisk goodwill	5	96 807
<b>697</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>96 807</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>		
0		Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 462 747
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 462 747</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
1 850 078	30	Investering i datterselskap	7	
0		Andre langsiktige fordringer	9	366 205
<b>1 850 078</b>	<b>30</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>366 205</b>
<b>1 850 775</b>	<b>30</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 925 760</b>
		<b>Omløpsmidler</b>		
		<b>Fordringer</b>		
0		Kundefordringer		384
878		Fordringer på selskap i samme konsern		0
0		Andre kortsiktige fordringer		1 054
<b>878</b>	<b>0</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438</b>
344	13	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	23 311
<b>1 222</b>	<b>13</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 749</b>
<b>1 851 997</b>	<b>43</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 950 509</b>



## Balanse - konsern

Beløp i NOK 1.000

### Urban Property Holding AS

### Urban Property Konsern

2020	2019	Egenkapital og gjeld	Note	2020
		<b>Innskutt egenkapital</b>		
120	30	Aksjekapital		120
1 850 819	-17	Overkurs		1 850 819
<b>1 850 939</b>	<b>13</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>		
-3 457	0	Periodens resultat		15 845
<b>-3 457</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>15 845</b>
<b>1 847 482</b>	<b>13</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>12, 13</b>	<b>1 866 784</b>
		<b>Gjeld</b>		
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
0	0	Utsatt skatt	4	378 961
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>378 961</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
		Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 694 947
4 365	0	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	8	0
<b>4 365</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 694 947</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>		
150	0	Leverandørgjeld		8 858
0	0	Betalbar skatt		0
0	0	Skyldig offentlige avgifter		649
0	30	Annen kortsiktig gjeld		310
<b>150</b>	<b>30</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 816</b>
<b>4 515</b>	<b>30</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>2 083 724</b>
<b>1 851 997</b>	<b>43</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 950 509</b>

Oslo, 20. april 2021

Paul Børseth  
Styreleder  
(elektronisk signert)

Olav Selvaag  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Tom Kristiansen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Christopher Brunvoll  
Daglig leder  
(elektronisk signert)



## Kontantstrømpoppstilling

Beløp i NOK 1.000

### Urban Property Holding AS

### Urban Property Konsern

2020	2019		2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
-4 155	0	Resultat før skattekostnad	19 030
150	0	Endring i leverandørgjeld	0
0	0	Endring i langsiktige fordringer	-366 205
4 459	0	Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 378
<b>454</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-338 797</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
-1 851 049	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0
<b>-1 851 049</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-3 183 778</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 694 947
1 850 926	13	Innbetaling av egenkapital	1 850 926
<b>1 850 926</b>	<b>13</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>3 545 873</b>
<b>331</b>	<b>13</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>23 298</b>
13	0	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	13
<b>344</b>	<b>13</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>23 311</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Urban Property Holding AS og selskaper som Urban Property Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra avtaler om fremtidig salg av eiendom (opsjonsavtaler) inntektsføres løpende i tråd med underliggende avtaler, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid.



Urban Property konsernet har hovedsakelig tomter som varige driftsmidler og disse har ikke begrenset økonomisk levetid. Bygninger som skal rives for å klargjøre tomt til boligutvikling avskrives ikke. Anskaffelseskostnaden for disse bygningene anses å være en del av anskaffelseskostnaden til tomt for boligutvikling.

#### **Datterselskap/tilknyttet selskap**

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### **Pensjoner**

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsavtale som kostnadsføres løpende.

#### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



**Note 2 Driftsinntekter**

(Beløp i NOK 1000)

	<b>Urban Property</b>
	<b>Konsern</b>
Opsjonsinntekter	92 573
Gevinst ved salg av eiendom	1 105
Annen driftsinntekt	12 230
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>105 909</b>

Selvaag Bolig ASA har opsjonsavtaler og forkjøpsretter på kjøp av tomter fra Urban Property konsernet. Opsjonsinntekter består av opptjent inntekt på opsjonsavtalene.

Annen driftsinntekt inneholder blant annet leieinntekter fra eiendommer som leies ut i påvente av rivning og boligutvikling.



### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2020.

Daglig leder har vært ansatt i Urban Property Management AS, et selskap som ble kjøpt av konsernet i desember 2020. Urban Property Management AS har fakturert Urban Property Holding AS for forvaltningstjenester i 2020.

Daglig leder har en bonusavtale, men har ikke avtale om aksjebasert avlønning.

Daglig leder har en innskuddsbasert pensjonsavtale. Det er ikke kostnadsført noe i konsernet på denne ordningen i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder, verken ansatte eller nærstående av ledende ansatte.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	Urban Property Holding AS	Urban Property Konsern
	2020	2020
<b>Revisjonshonorar fordeles på følgende områder</b>		
Lovpålagt revisjon	194 375	456 126
Andre tjenester utenfor revisjonen	42 659	77 450
Sum	<b>237 034</b>	<b>533 576</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Skatt

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS	Urban Property Konsern
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Endring i utsatt skatt	-697	3 185
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-697</b>	<b>3 185</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	-4 154	19 030
Permanente forskjeller *)	-	-752
Mottatt konsernbidrag	1 002	-
Bruk av fremførbart underskudd	-	-26 029
Endring i midlertidige forskjeller	-	-16 864
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-3 153</b>	<b>-24 614</b>
<b>Midlertidige forskjeller / grunnlag for utsatt skatt:</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Fordringer	-	449
Anleggsmidler	-	1 867 197
Avsetning etter god regnskapskikk	-	-18 931
Underskudd til fremføring	-3 170	-126 167
<b>Sum</b>	<b>-3 170</b>	<b>1 722 548</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-697</b>	<b>378 961</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Tilgang gjennom oppkjøp	-	418 641
Avgang ved salg	-	-42 865
Endring i utsatt skatt over resultat	-697	3 185
<b>Sum utsatt skatt 31.12.2020</b>	<b>-697</b>	<b>378 961</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	Urban Property Holding AS	Urban Property Konsern
	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatt	-4 154	19 030
22 % skatt av resultat før skatt	-914	4 187
Konsernbidrag	220	-
Permanente forskjeller (22%)*	-4	-165
Balanseføring av tidligere ikke balanseført utsatt skatt	-	-837
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-697</b>	<b>3 185</b>
<b>Effektiv skattesats **)</b>	<b>16,8 %</b>	<b>16,7 %</b>

\*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader og skattefrie inntekter under fritaksmetoden.

\*\*) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt



**Note 5 Immaterielle eiendeler**

(Beløp NOK 1000)

	<b>Urban Property Konsern</b>
	<b>Teknisk goodwill</b>
Anskaffelseskost ved konsernetablering 21.01	83 126
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	13 681
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>96 807</b>
Resultatføring 2020	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>96 807</b>

Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet.

Goodwill avskrives ikke fordi den behandles som underliggende objekt, tomter som ikke avskrives.

Goodwill resultatføres pro ratisk i tråd med salg av hele eller deler av underliggende tomt.



## Note 6 Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Konsern
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost ved konsernetablering 21.01	3 546 479
Tilgang kjøpte driftsmidler	309 400
Avgang solgte driftsmidler	393 131
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>3 462 747</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>3 462 747</b>

Urban Property konsernet ervervet i januar 2020 en eiendomsportefølje fra Selvaag Bolig ASA. Formålet er å utvikle eiendommene til boliger.

Alle varige driftsmidler anses som tomt og avskrives ikke.

Deler av eiendomsmassen består av næringseiendom som skal rives og konverteres til boligformål. Deler av eiendommene leies ut i påvente av rivning. Eiendommene er anskaffet med formål som boligtomt og det foretas derfor ikke avskrivninger på bygninger.



## Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Beløp i NOK 1000)

Selskapets navn	Ervervet	Kontor	2020	
			Eierandel	St.andel
Urban Property Eier AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Urban Property Management AS	10.12.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Solberg B2 AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Landås AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Langhus AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Lørenskog AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Skårerløkka AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Lervig Brygge AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Prosjekt Lührtoppen AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Lørenvangen 22 AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Sinsenveien Holding AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Sinsenveien 45-49 AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Sinsenveien 43 ANS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Haakon VII's Gate 4 Holding AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Haakon VII's Gt 4 AS	21.1.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Grenseveien 10 Invest AS	31.3.20	Oslo, Norge	100 %	100 %
Sandsliåsen 59 AS	30.6.20	Oslo, Norge	100 %	100 %



**Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern**

(Beløp i hele 1000)

**Urban Property Holding AS**

	<b>Urban Property Management AS 2020</b>
<b>Fordringer</b>	
Andre fordringer	878
<b>Sum</b>	<b>878</b>

	<b>Urban Property Eier AS 2020</b>
<b>Gjeld</b>	
Langsiktig gjeld mot konsernselskap	4 365
<b>Sum</b>	<b>4 365</b>

Urban Property Holding AS har stilt aksjer i datterselskaper og fordringer som sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.



## Note 9 Fordringer og gjeld

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0	366 205
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 694 947
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>			
Investering i datterselskap	1 850 078	0	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	0	0	3 462 747
Fordringer	878	0	367 644
<b>Sum</b>	<b>878</b>	<b>0</b>	<b>3 830 391</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.

Det foreligger covenants på gjeld til kredittinstitusjoner. Per 31.12 har konsernet god margin på oppfyllelse av disse covenants.



**Note 10 Leieavtaler**

**Konsernet som leietaker – operasjonelle leieavtaler**

Konsernet har inngått operasjonell leieavtale for kontorlokaler.

Konsernet har ikke hatt leiekostnader i 2020.

Fremtidig minimumsleie knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

Innen 1 år	223 108
1 til 5 år	446 216
Etter 5 år	-
<b>Sum</b>	<b>669 324</b>



**Note 11 Bankinnskudd**

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property
	2020	2019	Konsern
Bankinnskudd, kontanter o.l.	344	13	23 311
<b>Sum likvide midler</b>	<b>344</b>	<b>13</b>	<b>23 311</b>

Ingen likvide midler er bundne.



## Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		
<b>Aksjekapitalen består av:</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	30 000	4	120 000

### Oversikt over aksjonærene pr 31.12.2020

	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Oslo Pensjonsforsikring AS	9 000	30 %	30 %
Equinor Pensjon	9 000	30 %	30 %
Selvaag AS	9 000	30 %	30 %
REMA Etablering Norge AS	3 000	10 %	10 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



## Note 13 Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

### Urban Property Holding AS

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	30	-17	-	13
Kapitalforhøyelse 20.1.2020	30	1 749 970		1 750 000
Kapitalforhøyelse 19.3.2020	30	99 970		100 000
Tingsinnskudd 14.12.2020	30	896		926
Årets resultat			-3 457	-3 457
<b>Egenkapital pr 31.12 2020</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>-3 457</b>	<b>1 847 482</b>

### Urban Property Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12 2019	30	-17		13
Kapitalforhøyelse 20.1.2020	30	1 749 970		1 750 000
Kapitalforhøyelse 19.3.2020	30	99 970		100 000
Tingsinnskudd 14.12.2020	30	896		926
Årets resultat			15 845	15 845
<b>Egenkapital pr 31.12 2020</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>15 845</b>	<b>1 866 784</b>

Tingsinnskuddet består av aksjer i Urban Property Management AS som skal fusjoneres med Urban Property Eier AS.

Fusjonen skal gjennomføres i 2021, med virkning fra 1.1.2021.

Urban Property Management AS har forvaltet Urban Property konsernet i 2020.



## Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

### Oversikt nærstående parter og tilknytninger

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Selvaag AS	Aksjeeier	30 %
Selvaag Bolig ASA	53,5% eid av Selvaag AS	

### Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har foretatt ulike transaksjoner med Selvaag Bolig ASA som er en nærstående part. Selvaag Bolig ASA er nærstående part som følge av at man har felles eier i Selvaag AS. Selvaag AS eier 30% av Urban Property Holding AS og 53,5% av Selvaag Bolig ASA. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2020 er kjøp og salg av tomter.

Resultatet inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med nærstående selskaper:

#### Urban Property Konsern (Beløp i NOK 1000)

	2020
Opsjonsinntekter fra Selvaag Bolig ASA	92 573
Gevinst ved salg av eiendom	1 105
Regnskapstjenester fra Selvaag Bolig ASA	-429
<b>Sum transaksjoner i resultat mot nærstående selskaper</b>	<b>93 250</b>

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med nærstående selskaper:

(Beløp i NOK 1000)

	2020
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom kjøpt fra Selvaag Bolig ASA	3 170 211
Andre langsiktige fordringer på Selvaag Bolig ASA	366 205
Leverandørgjeld til Selvaag Bolig ASA	552
<b>Sum balanseposter mot nærstående selskaper</b>	<b>3 536 969</b>

Urban Property Konsernet ble etablert ved å kjøpe en større eiendomsportefølje fra Selvaag Bolig ASA.

Formålet er å utvikle og forvalte eiendommene for senere salg til boligutviklingsformål.

Selvaag Bolig ASA har en kombinasjon av opsjoner og forkjøpsretter på tilbakekjøp av alle tomtene.

Deler av opsjonspremiene betales løpende, mens andre deler kapitaliseres og betales ved tilbakekjøp av tomt.



## Note 15 Konserndannelse

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property konsernet ervervet i januar 2020 aksjeselskaper med eiendommer fra Selvaag Bolig ASA. Etter konsernetableringen i januar så har det blitt kjøpt ytterligere 3 eiendomsselskaper. Merverdiene som oppstod i forbindelse med ervervene kan i hovedsak allokere til eiendommene som skal utvikles for boligformål.

**Allokering av merverdiene knyttet til oppkjøpene fordeler seg som følger:**

	Etablering		Sum
	21.1.2020	Senere kjøp	
Vederlag for aksjer	1 464 953	209 386	1 674 339
Netto verdier ervervet	29 720	108 046	137 766
<b>Merverdi</b>	<b>1 435 233</b>	<b>101 340</b>	<b>1 536 573</b>
<b>Herav allokert til</b>			
Merverdi tomt	1 733 471	112 361	1 845 832
Teknisk goodwill	83 126	13 681	96 807
Utsatt skatt	-381 364	-24 720	-406 083
<b>Sum allokert merverdi</b>	<b>1 435 233</b>	<b>101 323</b>	<b>1 536 556</b>



**Note 16**            **Hendelser etter balansedagen**

I 2021 er det inngått opsjonsavtaler med Selvaag Bolig på den resterende delen av porteføljen. Det innebærer at Selvaag Bolig har opsjonsavtaler på kjøp av alle tomtene til Urban Property.