



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Paul Børseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	374 000	4 113 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 000</b>	<b>4 113 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-374 000</b>	<b>-4 113 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 757 000	0
Annen renteinntekt		0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 757 000</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		122 000	34 000
Annen finanskostnad		92 000	7 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 000</b>	<b>41 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 543 000</b>	<b>-41 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 169 000</b>	<b>-4 154 000</b>
Skattekostnad		697 000	-697 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 472 000</b>	<b>-3 457 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 472 000</b>	<b>-3 457 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	697 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>697 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 850 078 000	1 850 078 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 775 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Fordringer på selskap i samme konsern	8	3 757 000	878 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 757 000</b>	<b>878 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 000	344 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>58 000</b>	<b>344 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 815 000</b>	<b>1 222 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 853 893 000</b>	<b>1 851 997 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Periodens resultat		-985 000	-3 457 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-985 000</b>	<b>-3 457 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 849 954 000</b>	<b>1 847 482 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	8	3 938 000	4 365 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 365 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 365 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	150 000
Betalbar skatt		0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 515 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 853 892 000</b>	<b>1 851 997 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		163 156 000	92 573 000
Gevinst ved salg av eiendom		16 124 000	1 105 000
Annen driftsinntekt		16 929 000	12 230 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>196 209 000</b>	<b>105 908 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader m.m.		1 065 000	0
Annen driftskostnad	3	8 348 000	12 543 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 413 000</b>	<b>12 543 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 796 000</b>	<b>93 365 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Annen renteinntekt		1 000	57 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>57 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		59 132 000	74 156 000
Annen finanskostnad		124 000	238 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 256 000</b>	<b>74 394 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 255 000</b>	<b>-74 337 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>127 541 000</b>	<b>19 028 000</b>
Skattekostnad	4	29 359 000	3 185 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>98 182 000</b>	<b>15 843 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>98 182 000</b>	<b>15 843 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	0
Teknisk goodwill	5	100 903 000	96 807 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>100 903 000</b>	<b>96 807 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 140 773 000	3 462 747 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 140 773 000</b>	<b>3 462 747 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	9	682 683 000	366 205 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 683 000</b>	<b>366 205 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 924 359 000</b>	<b>3 925 759 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		920 000	384 000
Andre kortsiktige fordringer		1 103 000	1 054 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 023 000</b>	<b>1 438 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	13 711 000	23 311 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 711 000</b>	<b>23 311 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 734 000</b>	<b>24 749 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 940 093 000</b>	<b>3 950 508 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 845 000	0
Periodens resultat		98 182 000	15 845 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 027 000</b>	<b>15 845 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 964 966 000</b>	<b>1 866 784 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	396 275 000	378 961 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>396 275 000</b>	<b>378 961 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 446 842 000	1 694 947 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 842 000</b>	<b>1 694 947 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 843 117 000</b>	<b>2 073 908 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 335 000	8 858 000
Betalbar skatt		31 699 000	0
Skyldige offentlige avgifter		79 000	649 000
Annen kortsiktig gjeld		91 897 000	310 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 010 000</b>	<b>9 817 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 975 127 000</b>	<b>2 083 725 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 940 093 000</b>	<b>3 950 509 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 588262

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: Paul Børseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### 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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	374 000	4 113 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 000</b>	<b>4 113 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-374 000</b>	<b>-4 113 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 757 000	0
Annen renteinntekt		0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 757 000</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		122 000	34 000
Annen finanskostnad		92 000	7 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 000</b>	<b>41 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 543 000</b>	<b>-41 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 169 000</b>	<b>-4 154 000</b>
Skattekostnad		697 000	-697 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 472 000</b>	<b>-3 457 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 472 000</b>	<b>-3 457 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	697 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>697 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 850 078 000	1 850 078 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 078 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 850 078 000</b>	<b>1 850 775 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Fordringer på selskap i samme konsern	8	3 757 000	878 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 757 000</b>	<b>878 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		58 000	344 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>58 000</b>	<b>344 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 815 000</b>	<b>1 222 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 853 893 000</b>	<b>1 851 997 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Periodens resultat		-985 000	-3 457 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-985 000</b>	<b>-3 457 000</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 849 954 000</b>	<b>1 847 482 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	8	3 938 000	4 365 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 365 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 365 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	150 000
Betalbar skatt		0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 938 000</b>	<b>4 515 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 853 892 000</b>	<b>1 851 997 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Opsjonsinntekter		163 156 000	92 573 000
Gevinst ved salg av eiendom		16 124 000	1 105 000
Annen driftsinntekt		16 929 000	12 230 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>196 209 000</b>	<b>105 908 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader m.m.		1 065 000	0
Annen driftskostnad	3	8 348 000	12 543 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 413 000</b>	<b>12 543 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 796 000</b>	<b>93 365 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Annen renteinntekt		1 000	57 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>57 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		59 132 000	74 156 000
Annen finanskostnad		124 000	238 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 256 000</b>	<b>74 394 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 255 000</b>	<b>-74 337 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	127 541 000	19 028 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 359 000</b>	<b>3 185 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>98 182 000</b>	<b>15 843 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	0
Teknisk goodwill	5	100 903 000	96 807 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>100 903 000</b>	<b>96 807 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 140 773 000	3 462 747 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 140 773 000</b>	<b>3 462 747 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	9	682 683 000	366 205 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 683 000</b>	<b>366 205 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 924 359 000</b>	<b>3 925 759 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		920 000	384 000
Andre kortsiktige fordringer		1 103 000	1 054 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 023 000</b>	<b>1 438 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	13 711 000	23 311 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 711 000</b>	<b>23 311 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 734 000</b>	<b>24 749 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 940 093 000</b>	<b>3 950 508 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 850 819 000	1 850 819 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939 000</b>	<b>1 850 939 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 845 000	0
Periodens resultat	98 182 000	15 845 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>114 027 000</b>	<b>15 845 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 964 966 000</b>	<b>1 866 784 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	4 396 275 000	378 961 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>396 275 000</b>	<b>378 961 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 1 446 842 000	1 694 947 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 446 842 000</b>	<b>1 694 947 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 843 117 000</b>	<b>2 073 908 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	8 335 000	8 858 000
Betalbar skatt	31 699 000	0
Skyldige offentlige avgifter	79 000	649 000
Annen kortsiktig gjeld	91 897 000	310 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>132 010 000</b>	<b>9 817 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 975 127 000</b>	<b>2 083 725 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 940 093 000</b>	<b>3 950 509 000</b>



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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 virksomhetssammenslutninger. 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. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

0.25

## Note

3

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	915000.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	132000.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17000.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1065000.00	0.00

### Mer om årsverk og lønn

Daglig leder Christopher Brunvoll var ansatt i Urban Property Management AS frem til 1.3.2021. Fra 1.3.2021 har KWC AS vært engasjert for å forestå den daglige driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder, verken ansatte eller nærstående av ledende ansatte.

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3757000.00	878000.00

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

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3938000.00	4365000.00

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

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

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

**Note**

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

**Erverv**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Avhendelse**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Samvirkeforetak**

**Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti**



Mer om aksjer

Note

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
1853835000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Organisasjonsnr: 923 861 173  
URBAN PROPERTY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## 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 virksomhetssammenslutninger. 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. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

**Note**  
3

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.25

**Note**  
3

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	915000.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	132000.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17000.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1065000.00	0.00

### Mer om årsverk og lønn

Daglig leder Christopher Brunvoll var ansatt i Urban Property Management AS frem til 1.3.2021. Fra 1.3.2021 har KWC AS vært engasjert for å forestå den daglige driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder, verken ansatte eller nærstående av ledende ansatte.

**Note**

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

**Note**  
6

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3462747000.00	96807000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



238017000.00 12227000.00

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-559992000.00	-8132000.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3140773000.00	100903000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3140773000.00	100903000.00

## Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

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.

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

#### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Urban Property konsernet ervervet i januar 2020 en eiendomsportefølje fra Selvaag Bolig ASA. I 2021 er det ervervet et tomteområde i Lilleakerveien. Det er i tillegg solgt en del eiendommer tilbake til 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.

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3757000.00	878000.00

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

#### Annen langsiktig gjeld

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





**Mer om gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i Urban Property Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

---

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



Årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

---

### *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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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>

Oslo, 25. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-26 21:40

**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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsrapport UPH 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Lycke-Ludvigsen, Thomas	BANKID_MOBILE	2022-04-26 13:16 GMT+02
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2022-04-26 11:43 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2022-04-26 09:16 GMT+02
Kristiansen, Tom	BANKID	2022-04-25 21:58 GMT+02



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

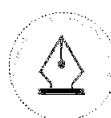
External reference: 928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



# URBAN PROPERTY

## Årsrapport 2021

*Urban Property Holding AS*



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198

ÅRSBERETNING

## Årsberetning 2021 - 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 opsjon på kjøp av tomter fra Urban Property konsernet.

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

Boligmarkedet har også utviklet seg positivt i 2021 etter et svært godt boligmarked i 2020, spesielt i Stor-Oslo.

### Redegjørelse for årsregnskapet

2021 var konsernets andre driftsår. Konsernets samlede driftsinntekter for 2021 var NOK 196,2 millioner (2020: 105,9). Etter driftskostnader på NOK 9,4 millioner (12,5) ble driftsresultatet på NOK 186,8 millioner (93,4). Netto finanskostnader utgjorde NOK 59,3 millioner (74,3). Årsresultatet ble på NOK 98,2 millioner (15,8).

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK - 8,3 millioner (- 338,8), mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 186,8 millioner (93,4). Differansen skyldes i hovedsak økning i fordringer bestående av selgerkreditter og opptjente driftsinntekter. De samlede investeringene i konsernet i 2021 var NOK 138 millioner (3 183,8).

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 13,7 millioner per 31.12.2021 (23,3).

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2021 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 3 940,1 millioner (3 950,5). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 50 %.

Morselskapet har ingen driftsinntekter. Etter driftskostnader ble driftsresultatet på NOK - 0,4 millioner (- 4,1). Netto finansinntekter utgjorde NOK 3,5 millioner (- 0,04). Årsresultatet ble på NOK 2,5 millioner (-3,5).

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var på NOK - 0,3 millioner (0,5), mens driftsresultatet utgjorde NOK - 0,4 millioner (- 4,1). Det var ingen investeringer i morselskapet i 2021 (- 1 851).

Morselskapets likviditetsbeholdning var NOK 0,06 millioner per 31.12.2021 (0,3).

Morselskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2021 har ikke selskapet kortsiktig gjeld.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 853,9 millioner (1 852,0). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 99,8 %.

URBANPROPERTY

2



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



## ÅRSBERETNING

### Fremtidig utvikling

Aktiviteten i boligmarkedet var høy i 2021 og dette har fortsatt etter årsskifte. Konsernet er indirekte eksponert for endringer i geopolitiske forhold, særlig forhold som påvirker rentenivå og råvarepriser – som igjen påvirker byggekostnader for boliger. Slike forhold kan påvirke fremdrift på utvikling av tomter eiet av konsernet, samt verdien av tomtene. Konsernet har imidlertid tomter i områder som er attraktive i forhold til demografiske utvikling og avtaler som i stor grad sikrer verdiene, og har totalt sett en positiv tro på fremtidig utvikling.

### 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. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for 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.

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Urban Property Holding AS (NOK i 1 000):

Annen egenkapital	2 472
Totalt disponert	2 472

### Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte.

### Likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. Ved ansettelse er det kompetanse som vektlegges, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn.

### Ytre miljø

Konsernet har ingen nevneverdige utslipp med tilhørende klimapåvirkning fra sine bygg eller tomter.





ÅRSBERETNING

Oslo, 25. april 2022

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
Styreleder

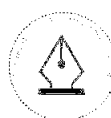
\_\_\_\_\_  
Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tom Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Lycke-Ludvigsen  
Styremedlem

URBANPROPERTY

4



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



RESULTATREGNSKAP

## Resultatregnskap

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
		<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
0	0	Opsjonsinntekter		163 156	92 573
0	0	Gevinst ved salg av eiendom		16 124	1 105
0	0	Annen driftsinntekt		16 929	12 230
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>196 208</b>	<b>105 909</b>
		Lønnskostnader m.m.		-1 065	0
-374	-4 113	Annen driftskostnad	3	-8 348	-12 543
<b>-374</b>	<b>-4 113</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-9 413</b>	<b>-12 543</b>
<b>-374</b>	<b>-4 113</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>186 795</b>	<b>93 366</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
3 757	0	Inntekt på investering i datterselskap			
0	0	Annen renteinntekt		1	57
-122	-34	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Annen rentekostnad		-59 132	-74 156
-92	-7	Annen finanskostnad		-124	-238
<b>3 543</b>	<b>-42</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-59 255</b>	<b>-74 336</b>
<b>3 170</b>	<b>-4 155</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>127 540</b>	<b>19 030</b>
-697	697	Skattekostnad	4	-29 359	-3 185
<b>2 472</b>	<b>-3 457</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>98 182</b>	<b>15 845</b>

URBANPROPERTY

5



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



BALANSEREGNSKAP

## Balanseregnskap: eiendeler

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2021	2020	Eiendeler	Note	2021	2020
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	697	Utsatt skattefordel	4	0	0
0	0	Teknisk goodwill	5	100 903	96 807
<b>0</b>	<b>697</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>100 903</b>	<b>96 807</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 140 773	3 462 747
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 140 773</b>	<b>3 462 747</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
1 850 078	1 850 078	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	9	682 683	366 205
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 078</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>682 683</b>	<b>366 205</b>
<b>1 850 078</b>	<b>1 850 775</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 924 359</b>	<b>3 925 760</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
0	0	Kundefordringer		920	384
3 757	878	Fordringer på selskap i samme konsern	8	0	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer		1 103	1 054
<b>3 757</b>	<b>878</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>2 023</b>	<b>1 438</b>
58	344	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	13 711	23 311
<b>3 815</b>	<b>1 222</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 734</b>	<b>24 749</b>
<b>1 853 893</b>	<b>1 851 997</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 940 093</b>	<b>3 950 509</b>

URBANPROPERTY

6



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



BALANSEREGNSKAP

## Balanseregnskap: egenkapital og gjeld

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2021	2020	Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
120	120	Aksjekapital		120	120
1 850 819	1 850 819	Overkurs		1 850 819	1 850 819
<b>1 850 939</b>	<b>1 850 939</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 850 939</b>	<b>1 850 939</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
		Annen egenkapital		15 845	0
-985	-3 457	Periodens resultat		98 182	15 845
<b>-985</b>	<b>-3 457</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>114 027</b>	<b>15 845</b>
<b>1 849 954</b>	<b>1 847 482</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>11, 12</b>	<b>1 964 966</b>	<b>1 866 784</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	Utsatt skatt	4	396 275	378 961
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>396 275</b>	<b>378 961</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 446 842	1 694 947
3 938	4 365	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	8	0	0
<b>3 938</b>	<b>4 365</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 842</b>	<b>1 694 947</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
0	150	Leverandørgjeld		8 335	8 858
0	0	Betalbar skatt		31 699	0
0	0	Skyldig offentlige avgifter		79	649
0	0	Annen kortsiktig gjeld		91 897	310
<b>0</b>	<b>150</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 010</b>	<b>9 816</b>
<b>3 938</b>	<b>4 515</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>1 975 127</b>	<b>2 083 724</b>
<b>1 853 893</b>	<b>1 851 997</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 940 093</b>	<b>3 950 509</b>

Oslo, 25. april 2022

Paul Børseth  
StyrelederOlav Hindahl Selvaag  
StyremedlemTom Kristiansen  
StyremedlemThomas Lycke-  
Ludvigsen  
Styremedlem

URBANPROPERTY

7

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

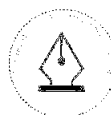
## Kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
3 170	-4 155	Resultat før skattekostnad	127 540	19 030
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-16 124	0
-150	150	Endring i leverandørgjeld	-523	0
0	0	Endring i langsiktige fordringer	-121 565	-366 205
-3 305	4 459	Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 326	8 378
<b>-285</b>	<b>454</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-8 347</b>	<b>-338 797</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	329 719	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-138 134	-3 183 778
0	-1 851 049	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	0	Innbetalinger på selgerkreditt	57 162	0
<b>0</b>	<b>-1 851 049</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>248 747</b>	<b>-3 183 778</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	1 694 947
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-250 000	0
0	1 850 926	Innbetaling av egenkapital	0	1 850 926
<b>0</b>	<b>1 850 926</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-250 000</b>	<b>3 545 873</b>
0	0	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontatekvivalenter	0	0
<b>-285</b>	<b>331</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontatekvivalenter</b>	<b>-9 600</b>	<b>23 298</b>
344	13	Beholdning av kontanter og kontatekv. ved periodens begynnelse	23 311	13
<b>58</b>	<b>344</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontatekv. ved periodens slutt</b>	<b>13 711</b>	<b>23 311</b>

URBANPROPERTY

8



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## 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 virksomhetssammenslutninger. 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.

URBAN PROPERTY

9



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



## NOTER

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.



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 2: Driftsinntekter

Beløp i NOK 1 000

	Urban Property Konsern	
	2021	2020
Opsjonsinntekter	163 156	92 573
Gevinst ved salg av eiendom	16 124	1 105
Annen driftsinntekt	16 929	12 230
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>196 208</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 1 000

Daglig leder Christopher Brunvoll var ansatt i Urban Property Management AS frem til 1.3.2021. Fra 1.3.2021 har KWC AS vært engasjert for å forestå den daglige driften.

KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning.

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

	Urban Property Konsern	
Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	915	0
Arbeidsgiveravgift	132	0
Pensjonskostnader	16,9	0
<b>Sum</b>	<b>1065</b>	<b>0</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	0,25	0
--------------------------------	------	---

URBANPROPERTY

11



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Ytelser til ledende ansatte

Beløp i NOK 1 000

2021	Lønn	Bonus	Periodisert pensjonskostnader	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	373	542	16,9	2,65	935

## Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern	
2021	2020	Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	2021	2020
343	194	Lovpålagt revisjon	625	456
21,3	42,7	Andre tjenester utenfor revisjonen	21,3	77,5
<b>364</b>	<b>237</b>	<b>Sum</b>	<b>646</b>	<b>534</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 4: Skatt

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2021	2020	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020	
0	0	Betalbar skatt	31 699	0	
697	-697	Endring i utsatt skatt	-2 340	3 185	
<b>697</b>	<b>-697</b>	<b>Sum skattekostnad</b>	<b>29 359</b>	<b>3 185</b>	
2021	2020	Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020	
3 170	-4 154	Resultat før skattekostnad	127 540	19 030	
-3 757	0	Permanente forskjeller *)	4 331	-752	
3 757	1 002	Mottatt konsernbidrag	0		
-3 170	0	Bruk av fremførbart underskudd	-124 243	-26 029	
	0	Endring i midlertidige forskjeller	136 458	-16 864	
<b>0</b>	<b>-3 153</b>	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>144 087</b>	<b>-24 614</b>	
2021	2020	Midlertidige forskjeller / grunnlag for utsatt skatt:	2021	2020	
0	0	Fordringer	0	449	
0	0	Anleggsmidler	1 815 521	1 867 197	
0	0	Avsetning etter god regnskapsskikk	-14 268	-18 931	
0	-3 170	Underskudd til fremføring	0	-126 167	
0	0	Gevinst- og tapskonto	0	0	
<b>0</b>	<b>-3 170</b>	<b>Sum</b>	<b>1 801 252</b>	<b>1 722 548</b>	
<b>0</b>	<b>-697</b>	<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>396 275</b>	<b>378 961</b>	
2021	2020	Utsatt skatt i balansen	2021	2020	
-697	0	Utsatt skatt 01.01	378 961	0	
0	0	Tilgang gjennom oppkjøp	22 110	418 641	
0	0	Avgang ved salg	-2 455	-42 865	
697	-697	Endring i utsatt skatt over resultat	-2 340	3 185	
<b>0</b>	<b>-697</b>	<b>Sum utsatt skatt 31.12</b>	<b>396 275</b>	<b>378 961</b>	

URBANPROPERTY

13



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

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

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2021	2020		2021	2020	
3 170	-4 154	Resultat før skatt	127 540	19 030	
697	-914	22 % skatt av resultat før skatt	28 059	4 187	
827	220	Konsernbidrag	0	0	
-827	-4	Permanente forskjeller (22%)*	1 300	-165	
0		Balanseføring av tidligere ikke balanseført utsatt skatt		-837	
<b>697</b>	<b>-697</b>	<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>29 359</b>	<b>3 185</b>	
<b>22%</b>	<b>17%</b>	<b>Effektiv skattesats (**)</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>	

## Note 5: Immaterielle eiendeler

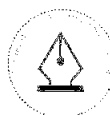
Beløp i NOK 1 000

	Urban Property Konsern
	Teknisk goodwill
Bokført verdi 01.01.2021	96 807
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	12 227
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-8 132
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>100 903</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.



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 6: Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1 000

	Urban Property Konsern
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom
Bokført verdi 01.01	3 462 747
Tilgang kjøpte driftsmidler	238 017
Avgang solgte driftsmidler	-559 992
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 140 773</b>

Urban Property konsernet ervervet i januar 2020 en eiendomsportefølje fra Selvaag Bolig ASA. I 2021 er det ervervet et tomteområde i Lilleakerveien. Det er i tillegg solgt en del eiendommer tilbake til Selvaag Bolig ASA. Formålet er å utvikle eiendommene til boliger.

Alle varige driftsmidler anses som tomt og avskrives ikke.

Deler av eiendomsmassen består av næringsseiendom 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

Beløp i NOK 1 000

Selskapsnavn	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Anskaffelseskost	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Urban Property Eier AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 850 078	68 984	1 917 021
Solberg B2 AS	Oslo, Norge	100%	100%	80 030	4 052	84 082
Prosjekt Landås AS	Oslo, Norge	100%	100%	238 120	9 090	7 810
Prosjekt Lørenskog AS	Oslo, Norge	100%	100%	330 020	13 155	60 305
Prosjekt Skårerløkka AS	Oslo, Norge	100%	100%	333 652	103 381	93 798
Prosjekt Lervig Brygge AS	Oslo, Norge	100%	100%	92 812	38 409	65 246
Prosjekt Lührtoppen AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 864	5 467	8 803
Lørenvangen 22 AS	Oslo, Norge	100%	100%	90 921	4 522	23 334
Sinsenveien Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	192 983	-195	48 852
Sinsenveien 45-49 AS	Oslo, Norge	100%	100%	53 220	11 832	51 232
Sinsenveien 43 ANS	Oslo, Norge	100%	100%	0	-19	-37
Haakon VII's Gate 4 Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	88 564	-3 572	-3 486
Haakon VII's Gt 4 AS	Oslo, Norge	100%	100%	146 817	7 641	54 943
Grenseveien 10 Invest AS	Oslo, Norge	100%	100%	73 724	2 813	7 757
Sandsliåsen 59 AS	Oslo, Norge	100%	100%	55 632	1 478	24 067
Lilleaker Panorama AS	Oslo, Norge	100%	100%	74 717	1 964	2 202
Partnerinvest AS	Oslo, Norge	100%	100%	22 918	378	7 158

URBANPROPERTY

15



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 8: Mellomværende med selskap i samme konsern

Beløp i NOK 1 000

Fordringer	Urban Property Eier	
	2021	2020
Andre fordringer	3 757	878
<b>Sum</b>	<b>3 757</b>	<b>878</b>

Gjeld	Urban Property Eier	
	2021	2020
Langsiktig gjeld mot konsernselskap	3 938	4 365
<b>Sum</b>	<b>3 938</b>	<b>4 365</b>

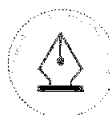
Urban Property Holding AS har stilt aksjer i datterselskaper og fordringer som sikkerhetsstillelse til fordel for foretak i samme konsern.

## Note 9: Fordringer og gjeld

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS		Fordringer med forfall senere enn ett år	Urban Property Konsern	
2021	2020		2021	2020
0	0	Andre langsiktige fordringer	682 683	366 205
2021	2020	Gjeld sikret ved pant	2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 446 842	1 694 947
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
1 850 078	1 850 078	Investering i datterselskap	0	0
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3 140 773	3 462 747
3 757	878	Fordringer	684 706	367 644
<b>1 853 835</b>	<b>1 850 956</b>	<b>Sum</b>	<b>3 825 479</b>	<b>3 830 391</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2023.



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 10: Bankinnskudd

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern	
2021	2020		2021	2020
58	344	Bankinnskudd, kontanter o.l.	13 711	23 311
<b>58</b>	<b>344</b>	<b>Sum likvide midler</b>	<b>13 711</b>	<b>23 311</b>

Ingen likvide midler er bundne.

## Note 11: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp i NOK 1 000

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	4	120 000

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.2021	Antall aksjer	Eterandel	Stemmeandel
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>

URBANPROPERTY

17



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



NOTER

## Note 12: Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	120	1 850 819	1 847 482
Årets resultat			2 472
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>1 849 954</b>

Urban Property Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	120	1 850 819	1 866 784
Årets resultat			98 182
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>120</b>	<b>1 850 819</b>	<b>1 964 966</b>

## Note 13: Transaksjoner med nærstående parter

Beløp i NOK 1 000

### 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 2021 er salg av tomter.

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

Urban Property Konsern	2021	2020
Opsjonsinntekter fra Selvaag Bolig ASA	163 156	92 573
Gevinst ved salg av eiendom	16 124	1 105
Regnskapstjenester fra Selvaag Bolig ASA	-329	-429
<b>Sum transaksjoner i resultat mot nærstående selskaper</b>	<b>178 951</b>	<b>93 250</b>

URBANPROPERTY

18



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198



## NOTER

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

<b>Urban Property Konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom kjøpt fra Selvaag Bolig ASA	3 087 933	3 170 211
Andre langsiktige fordringer på Selvaag Bolig ASA	682 683	366 205
Leverandørgjeld til Selvaag Bolig ASA	8 046	552
<b>Sum balanseposter mot nærstående selskaper</b>	<b>3 778 662</b>	<b>3 536 968</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 opsjoner på tilbakekjøp av alle tomtene. Deler av opsjonspremiene betales løpende, mens andre deler kapitaliseres og betales ved tilbakekjøp av tomt.



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

Document ID:  
928552485A9D428199ABA6B3B6A8B198