



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 588	2 768 926
Sum inntekter		2 577 588	2 768 926
Kostnader			
Varekostnad		152 908	88 005
Annen driftskostnad	2	535 887	692 463
Sum kostnader		688 795	780 468
Driftsresultat		1 888 793	1 988 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274	558
Sum finansinntekter		274	558
Annen rentekostnad		273 206	456 457
Sum finanskostnader		273 206	456 457
Netto finans		-272 932	-455 898
Ordinært resultat før skattekostnad		1 615 861	1 532 559
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 491	337 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 260 370	1 195 394
Årsresultat		1 260 370	1 195 394
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 260 370	1 195 394
Totalresultat		1 260 370	1 195 394
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 187 206	2 734 145
Overført fra annen egenkapital		-1 926 836	-1 538 751
Sum overføringer og disponeringer	4	1 260 370	1 195 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			154 825
Andre kortsiktige fordringer		6 481	78 049
Konsernfordringer	6	5 648 916	13 111 083
Sum fordringer		5 655 397	13 343 957
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		407 563	1 656 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 563	1 656 324
Sum omløpsmidler		6 062 960	15 000 281
SUM EIENDELER		33 896 908	42 834 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	1 935 159
Sum opptjent egenkapital		8 323	1 935 159
Sum egenkapital	4	30 000	1 956 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 443 190	2 306 943
Sum avsetninger for forpliktelser		2 443 190	2 306 943
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	27 136 677	28 222 084
Sum annen langsiktig gjeld		27 136 677	28 222 084
Sum langsiktig gjeld		29 579 867	30 529 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 125	6 436 849
Kortsiktig konserngjeld	6	3 406 450	3 211 400
Annen kortsiktig gjeld		870 466	700 116
Sum kortsiktig gjeld		4 287 041	10 348 365
Sum gjeld		33 866 908	40 877 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 896 908	42 834 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 533732

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 588	2 768 926
Sum inntekter		2 577 588	2 768 926
Kostnader			
Varekostnad		152 908	88 005
Annen driftskostnad	2	535 887	692 463
Sum kostnader		688 795	780 468
Driftsresultat		1 888 793	1 988 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274	558
Sum finansinntekter		274	558
Annen rentekostnad		273 206	456 457
Sum finanskostnader		273 206	456 457
Netto finans		-272 932	-455 898
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 491	337 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 260 370	1 195 394
Årsresultat		1 260 370	1 195 394
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 260 370	1 195 394
Totalresultat		1 260 370	1 195 394
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 187 206	2 734 145
Overført fra annen egenkapital		-1 926 836	-1 538 751
Sum overføringer og disponeringer	4	1 260 370	1 195 394



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			154 825
Andre kortsiktige fordringer		6 481	78 049
Konsernfordringer	6	5 648 916	13 111 083
Sum fordringer		5 655 397	13 343 957

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		407 563	1 656 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 563	1 656 324
Sum omløpsmidler		6 062 960	15 000 281

SUM EIENDELER 33 896 908 42 834 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		8 323	1 935 159
Sum opptjent egenkapital		8 323	1 935 159

Sum egenkapital 4 30 000 1 956 837

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 443 190	2 306 943
Sum avsetninger for forpliktelse		2 443 190	2 306 943
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	27 136 677	28 222 084
Sum annen langsiktig gjeld		27 136 677	28 222 084
Sum langsiktig gjeld		29 579 867	30 529 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 125	6 436 849
Kortsiktig konserngjeld	6	3 406 450	3 211 400
Annen kortsiktig gjeld		870 466	700 116
Sum kortsiktig gjeld		4 287 041	10 348 365
Sum gjeld		33 866 908	40 877 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 896 908	42 834 229



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-22



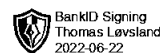
Årsregnskap 2021

Urban Bolig 4 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 958

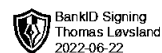


BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-22

RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		2 577 588	2 768 926
Sum driftsinntekter		2 577 588	2 768 926
Varekostnad		152 908	88 005
Annen driftskostnad	2	535 887	692 463
Sum driftskostnader		688 795	780 468
Driftsresultat		1 888 793	1 988 458
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		274	558
Annen rentekostnad		273 206	456 457
Resultat av finansposter		-272 932	-455 898
Ordinært resultat før skattekostnad		1 615 861	1 532 559
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 491	337 165
Ordinært resultat		1 260 370	1 195 394
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		1 260 370	1 195 394
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 187 206	2 734 145
Overført fra annen egenkapital		1 926 836	1 538 751
Sum overføringer	4	1 260 370	1 195 394



BankID Signing
Thomas Løvslund
2022-06-22

BALANSE

URBAN BOLIG 4 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	154 825
Andre kortsiktige fordringer		6 481	78 049
Konsernfordringer	6	5 648 916	13 111 083
Sum fordringer		5 655 397	13 343 957
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		407 563	1 656 324
Sum omløpsmidler		6 062 960	15 000 281
Sum eiendeler		33 896 908	42 834 229



BALANSE

URBAN BOLIG 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 323	1 935 159
Sum opptjent egenkapital		8 323	1 935 159
Sum egenkapital	4	30 000	1 956 837
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 443 190	2 306 943
Sum avsetning for forpliktelser		2 443 190	2 306 943
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	27 136 677	28 222 084
Sum annen langsiktig gjeld		27 136 677	28 222 084
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 125	6 436 849
Konserngjeld	6	3 406 450	3 211 400
Annen kortsiktig gjeld		870 466	700 116
Sum kortsiktig gjeld		4 287 041	10 348 365
Sum gjeld		33 866 908	40 877 392
Sum egenkapital og gjeld		33 896 908	42 834 229

Oslo, 22.06.2022
Styret i Urban Bolig 4 AS

Thomas Løvslund
styreleder



Urban Bolig 4 AS

NOTER 2021

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres med nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført.

Note 2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Revisor:

Revisjonshonoraret for 2021 er kostnadsført med kr 20 000,-.

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	219 244
Endring utsatt skatt/skattefordel	136 246
Skattekostnad	355 491

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2020	2021	Endring
Sum positive forskjeller	10 486 108	11 105 408	-619 300
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	10 486 108	11 105 408	-619 300
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	10 486 108	11 105 408	-619 300
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	2 306 944	2 443 190	-136 246



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	1 935 159	1 956 837
Årets resultat			1 260 370	1 260 370
Konsernbidrag			-3 187 206	-3 187 206
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Apartments AS med skattemessig effekt kr 996 563.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 1 AS uten skattemessig effekt kr 1 582 410.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Utvikling AS uten skattemessig effekt kr 827 477.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		300	100	30 000
Totalt		<u>300</u>		<u>30 000</u>

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på mor Urban Bolig Holding AS på kr 5 648 916.

Gjeld til Søsterselskap Urban Apartments AS på kr 996 563. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag.
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig 1 AS på kr 1 582 410. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag.
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig Utvikling AS på kr 827 477. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag.

Note 7 Fortsatt drift

Forutsetningen vedrørende fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for året er satt opp under denne forutsetningen.
Covid-19 har ingen påvirkning av nevneverdig grad på driften i selskapet.

Note 8 Varige driftsmidler

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

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

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 709 642
Pantstillelser og lignende:	
Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet: Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 136 677 Tomter, bygninger 27 833 948
Pantstillelser	252 750 000



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 4 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@vellerrevisjon.no



Velle Revisjon AS

Mandal, 22. juni 2022
Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle
Statsautorisert revisor

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@veller revisjon.no