



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Eirik Engebretsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	662 000	415 000
Sum kostnader		662 000	415 000
Driftsresultat		-662 000	-415 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 633 000	473 000
Annen renteinntekt		4 000	1 000
Sum finansinntekter		2 637 000	474 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 968 000	32 000
Annen finanskostnad		8 000	27 000
Sum finanskostnader		1 976 000	59 000
Netto finans		661 000	415 000
Resultat før skattekostnad		-1 000	0
Skattekostnad	4	0	0
Årsresultat		-1 000	0
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	47 000 000
Overkurs		-50 000 000	-47 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 850 078 000	1 850 078 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 850 078 000	1 850 078 000
Sum anleggsmidler		1 850 078 000	1 850 078 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	9	2 633 000	473 000
Sum fordringer		2 633 000	473 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	169 000	1 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 000	1 000
Sum omløpsmidler		2 802 000	474 000
SUM EIENDELER		1 852 880 000	1 850 552 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 753 819 000	1 803 819 000
Sum innskutt egenkapital		1 753 939 000	1 803 939 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-985 000	-985 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-985 000	-985 000
Sum egenkapital		1 752 954 000	1 802 954 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	49 790 000	525 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 790 000	525 000
Sum langsiktig gjeld		49 790 000	525 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 000	73 000
Utbytte		50 000 000	47 000 000
Sum kortsiktig gjeld		50 136 000	47 073 000
Sum gjeld		99 926 000	47 598 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 852 880 000	1 850 552 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Opsjonsinntekter		317 674 000	275 939 000
Gevinst ved salg av eiendom		17 645 000	15 252 000
Annen driftsinntekt		5 964 000	5 990 000
Sum inntekter	2	341 283 000	297 181 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	10 862 000	13 473 000
Sum kostnader		10 862 000	13 473 000
Driftsresultat		330 421 000	283 708 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 518 000	1 027 000
Sum finansinntekter		2 518 000	1 027 000
Annen rentekostnad		95 377 000	90 074 000
Annen finanskostnad		44 000	53 000
Sum finanskostnader		95 421 000	90 127 000
Netto finans		-92 903 000	-89 100 000
Resultat før skattekostnad		237 518 000	194 608 000
Skattekostnad	4	52 893 000	46 078 000
Årsresultat		184 625 000	148 530 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	47 000 000
Overkurs		134 625 000	101 530 000
Sum overføringer og disponeringer		184 625 000	148 530 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Teknisk goodwill	5	61 564 000	74 991 000
Sum immaterielle eiendeler		61 564 000	74 991 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 892 276 000	3 159 152 000
Sum varige driftsmidler		2 892 276 000	3 159 152 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	1 095 017 000	1 029 730 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 095 017 000	1 029 730 000
Sum anleggsmidler		4 048 857 000	4 263 873 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 414 000	4 262 000
Andre kortsiktige fordringer		1 267 000	2 416 000
Sum fordringer		8 681 000	6 678 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	30 989 000	29 941 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 989 000	29 941 000
Sum omløpsmidler		39 670 000	36 619 000
SUM EIENDELER		4 088 527 000	4 300 492 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 753 819 000	1 803 819 000
Sum innskutt egenkapital		1 753 939 000	1 803 939 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 653 000	379 028 000
Sum opptjent egenkapital		563 653 000	379 028 000
Sum egenkapital		2 317 592 000	2 182 967 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	283 447 000	310 427 000
Sum avsetninger for forpliktelser		283 447 000	310 427 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 168 300 000	1 297 167 000
Øvrig langsiktig gjeld		105 864 000	98 723 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 274 164 000	1 395 890 000
Sum langsiktig gjeld		1 557 611 000	1 706 317 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		511 000	10 442 000
Betalbar skatt	4	64 885 000	109 858 000
Skyldige offentlig avgifter		171 000	146 000
Påløpte kostnader		275 000	24 000
Utbytte		50 000 000	47 000 000
Annen kortsiktig gjeld		97 481 000	243 738 000
Sum kortsiktig gjeld		213 323 000	411 208 000
Sum gjeld		1 770 934 000	2 117 525 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 088 526 000	4 300 492 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410232

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Eirik Engebretsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 923 861 173
URBAN PROPERTY HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Opsjonsinntekter		0	0
Gevinst ved salg av eiendom		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	662 000	415 000
Sum kostnader		662 000	415 000
Driftsresultat		-662 000	-415 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 633 000	473 000
Annen renteinntekt		4 000	1 000
Sum finansinntekter		2 637 000	474 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 968 000	32 000
Annen finanskostnad		8 000	27 000
Sum finanskostnader		1 976 000	59 000
Netto finans		661 000	415 000
Resultat før skattekostnad		-1 000	0
Skattekostnad	4	0	0
Årsresultat		-1 000	0
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	47 000 000
Overkurs		-50 000 000	-47 000 000



Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	49 790 000	525 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 790 000	525 000
Sum langsiktig gjeld		49 790 000	525 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 000	73 000
Utbytte		50 000 000	47 000 000
Sum kortsiktig gjeld		50 136 000	47 073 000
Sum gjeld		99 926 000	47 598 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 852 880 000	1 850 552 000



Organisasjonsnr: 923 861 173
URBAN PROPERTY HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Opsjonsinntekter		317 674 000	275 939 000
Gevinst ved salg av eiendom		17 645 000	15 252 000
Annen driftsinntekt		5 964 000	5 990 000
Sum inntekter	2	341 283 000	297 181 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	10 862 000	13 473 000
Sum kostnader		10 862 000	13 473 000
Driftsresultat		330 421 000	283 708 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 518 000	1 027 000
Sum finansinntekter		2 518 000	1 027 000
Annen rentekostnad		95 377 000	90 074 000
Annen finanskostnad		44 000	53 000
Sum finanskostnader		95 421 000	90 127 000
Netto finans		-92 903 000	-89 100 000
Resultat før skattekostnad		237 518 000	194 608 000
Skattekostnad	4	52 893 000	46 078 000
Årsresultat		184 625 000	148 530 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	47 000 000
Overkurs		134 625 000	101 530 000
Sum overføringer og disponeringer		184 625 000	148 530 000



Organisasjonsnr: 923 861 173
URBAN PROPERTY HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Teknisk goodwill	5	61 564 000	74 991 000
Sum immaterielle eiendeler		61 564 000	74 991 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 892 276 000	3 159 152 000
Sum varige driftsmidler		2 892 276 000	3 159 152 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	1 095 017 000	1 029 730 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 095 017 000	1 029 730 000
Sum anleggsmidler		4 048 857 000	4 263 873 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 414 000	4 262 000
Andre kortsiktige fordringer		1 267 000	2 416 000
Sum fordringer		8 681 000	6 678 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	30 989 000	29 941 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 989 000	29 941 000
Sum omløpsmidler		39 670 000	36 619 000
SUM EIENDELER		4 088 527 000	4 300 492 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		1 753 819 000	1 803 819 000
Sum innskutt egenkapital		1 753 939 000	1 803 939 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 653 000	379 028 000
Sum opptjent egenkapital		563 653 000	379 028 000
Sum egenkapital		2 317 592 000	2 182 967 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	283 447 000	310 427 000
Sum avsetninger for forpliktelser		283 447 000	310 427 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 168 300 000	1 297 167 000
Øvrig langsiktig gjeld		105 864 000	98 723 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 274 164 000	1 395 890 000
Sum langsiktig gjeld		1 557 611 000	1 706 317 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		511 000	10 442 000
Betalbar skatt	4	64 885 000	109 858 000
Skyldige offentlig avgifter		171 000	146 000
Påløpte kostnader		275 000	24 000
Utbytte		50 000 000	47 000 000
Annen kortsiktig gjeld		97 481 000	243 738 000
Sum kortsiktig gjeld		213 323 000	411 208 000
Sum gjeld		1 770 934 000	2 117 525 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 088 526 000	4 300 492 000



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. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer. Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper. Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. 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. 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

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Lønn</u>	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	0.00	0.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. KWC AS er engasjert for å forstå den daglig driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
	2633000.00	473000.00

<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>
	49790000.00	525000.00

<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

8

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

1852711000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.



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. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer. Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper. Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. 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. 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

0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. KWC AS er engasjert for å forestå den daglig driften. KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

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>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------



	3159152000.00	74991000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	385908000.00	2099000.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	652784000.00	15525000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

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 2024 tomter i Oslo og Bergen. Det er i tillegg solgt en tomt i Bærum, Stavanger, Trondheim, Lørenskog og Ås 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.

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>
	2633000.00	473000.00

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



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
1168300000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
3995974000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.

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 årsregnskapet for Urban Property Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 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.

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - UP Holding AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-24 20:55

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 UP Holding Konsern 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Trangerud, Henning Tumanjan	BANKID	2025-04-11 12:52 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-10 14:53 GMT+02
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2025-04-10 14:40 GMT+02
Lycke-Ludvigsen, Thomas	BANKID	2025-04-10 11:51 GMT+02



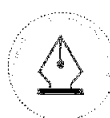
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



Årsrapport 2024

Urban Property Holding AS

URBAN PROPERTY



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



ÅRSBERETNING

Årsberetning 2024 – 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.

Boligprisene har utviklet seg positivt i 2024, særlig mot årets slutt, etter et 2023 med noe svakere prisvekst.

Redegjørelse for årsregnskapet

2024 var konsernets femte driftsår. Konsernets samlede driftsinntekter for 2024 var NOK 341,3 millioner (2023: 297,2). Etter driftskostnader på NOK 10,9 millioner (13,5) ble driftsresultatet på NOK 330,4 millioner (283,7). Netto finanskostnader utgjorde NOK 92,9 millioner (89,1). Årsresultatet ble på NOK 184,6 millioner (148,5).

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK – 202,7 millioner (- 100,8), mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 330,4 millioner (283,7). Differansen skyldes i hovedsak økning i fordringer bestående av selgerkreditter og opptjente driftsinntekter. De samlede investeringene i konsernet i 2024 var NOK 353,8 millioner (334,0).

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 31,0 millioner per 31.12.2024 (29,9).

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2024 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 4088,5 millioner (4 300,5). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 57 %.

Morselskapet har ingen driftsinntekter. Etter driftskostnader ble driftsresultat på NOK - 0,7 millioner (- 0,4). Netto finansielle inntekter utgjorde NOK 0,7 millioner (0,4). Årsresultatet ble på NOK 0 millioner (0).

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var på NOK - 2,1 millioner (- 0,08), mens driftsresultatet utgjorde NOK - 0,7 millioner (- 0,4). Det var ingen investeringer i morselskapet i 2024.

Morselskapets likviditetsbeholdning var NOK 0,2 millioner per 31.12.2024 (0,0).

Morselskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2024 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene og ubenyttede trekkrettigheter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 852,9 millioner (1 850,6). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 95 %.





ÅRSBERETNING

Fremtidig utvikling

2024 bar preg av regionale forskjeller i boligprisutviklingen, med nedgang i deler av landet. Imidlertid avsluttet året sterkt, og i Norge steg boligprisene med 6,4 % i 2024. 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

Kreditt risiko

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 verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentenivået 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):

Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Utbytte	50 000 000	Annen egenkapital	184 625 171
Overkurs	-50 000 000		
Totalt disponert	0	Totalt disponert	184 625 171

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

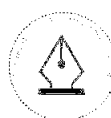
Oslo, 8. april 2025

Paul Børseth
Styreleder

Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

Thomas Lycke-Ludvigsen
Styremedlem



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910

ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

Urban Property – Redegjørelse for aktsomhetsvurdering av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeden

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Hovedformålet med loven er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven skal også sikre at allmennheten har tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer sin menneskerettighetsrisiko. Urban Property har siden lovens ikrafttredelse jobbet systematisk med å etablere et helhetlig system for å ivareta hensyn til menneskerettigheter og arbeidsforhold i vår virksomhet, leverandørkjede og med våre forretningspartnere. Urban Property er opptatt av å opptre ansvarlig og ønsker å utvise åpenhet rundt vårt arbeid med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom vår årlige redegjørelse.

Vår virksomhet og driftsområde

Urban Property Holding AS er per 31.12.2024 eiet 40% av Oslo Pensjonsforsikring AS, 30% av Equinor Pensjon AS, 20% av Selvaag AS og 10% av Rema Etablering Norge AS. Urban Property har et eget styre og jobber med å investere 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 er svært opptatt av å drive vår virksomhet bærekraftig, til glede for både dagens kunder og fremtidige generasjoner.

Vårt arbeid med å ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og leverandørkjede

Retningslinjer og rutiner

Urban Property jobber etter et rammeverk basert på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter (UNGP), og OECDs modell for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv.

Urban Property har gjennom våre styrende dokumenter etablert krav og retningslinjer for hvordan vi skal jobbe med å ivareta menneskerettigheter. Urban Property har ingen ansatte. Våre etiske retningslinjer er besluttet av styret og vi forplikter oss til å holde høy etisk og moral standard og følge anerkjente standarder for ansvarlig forretningsdrift.

Urban Property har etablert systemer og rutiner for å minimere risiko for at Urban Property forårsaker eller medvirker til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi skal årlig gjennomføre en overordnet aktsomhetsvurdering. I vår første overordnede aktsomhetsvurdering benyttet vi dataanalyse, leverandørgjennomgang samt gjennomgang med Selvaag Bolig ASA. Selvaag Bolig ASA har gjennomført grundige prosesser og undersøkelser knyttet til sine leverandører som også dekker Urban Property's leverandører.

Eftersom arbeidet med aktsomhetsvurderinger er en kontinuerlig prosess har vi også rutiner for hvordan vi skal jobbe med nye leverandører. Det at vi arbeider risikobasert, betyr at vi prioriterer å undersøke områder med størst risiko for brudd på menneskerettighetsrisiko og hvor vi som selskap har størst påvirkningsmulighet. Når vi gjør risikovurderinger ser vi blant annet etter risiko relatert til retten til liv, retten til helse, rett til sikkerhet (HMS), retten til frihet og fravær av tvang (tvangsarbeid), retten til barndom (barnearbeid), retten til fri bevegelse, retten til likestilling (økonomisk, sosialt, kulturelt), retten til arbeid og sikkerhet for livsopphold (økonomi, sosialt, kulturelt).



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910

ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

Våre rutiner legger også til rette for at all identifisert risiko samles på et sted slik at vi til enhver tid har oversikt over identifiserte risiko og kan følge dette opp på en ansvarlig måte.

Ansvaret for arbeidet med aktsomhetsvurderinger er plassert hos KWC AS sammen med den løpende forvaltningen av Urban Property og følges opp med styret.

Observasjoner av gjennomført risikovurdering

Åpenhetsloven krever at virksomheten gjennomfører aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. I korte trekk er dette en prosess hvor vi kartlegger, forebygger, begrenser og gjør rede for hvordan en håndterer både eksisterende og potensielle negative konsekvenser av sin virksomhet. Urban Property har gjennomført en overordnet risikovurdering for brudd på menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og i leverandørkjeden i tråd med internasjonalt anerkjent metodikk.

Den overordnede aktsomhetsvurderinger viser at Urban Property generelt har svært lav risikoeksponering knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vår virksomhet og våre leverandører er i all hovedsak i Norge hvor risiko knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår er lavere da mye er godt ivare tatt gjennom norsk lovverk og etablert praksis for forholdet mellom arbeidstakere og bedriftsledelse. I all hovedsak er leverandører til Urban Property, som ikke er samarbeidspartnere, knyttet til drift og vedlikehold av eiendommer eiet av Urban Property. Disse er engasjert av Selvaag Bolig som igjen har gode rutiner for aktsomhetsvurdering av sine leverandører. Urban Property har løpende og tett samarbeid med Selvaag Bolig vedrørende ivaretagelse av aktsomhetsvurderinger. Vi har ikke identifisert faktiske negative konsekvenser gjennom vår aktsomhetsvurdering.

Videre oppfølging og forbedringstiltak i 2025**Vi vil i vår videre oppfølging:**

1. Prioritere å følge opp eventuelle leverandører som vurderes å ha vesentlig menneskerettighetsrisiko
2. Benytte særskilte kontraktsvilkår ved vesentlig risiko for negative konsekvenser
3. Kommunisere tydelig forventninger til leverandører på områder med vesentlig risiko for negativ påvirkning
4. Fortsette vårt arbeid med å forbedre våre interne prosesser for gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger
5. Fortsette oppfølging og arbeid med underleverandører på rettfærdige lønninger og trygge og sunne arbeidsforhold
6. Jobbe med å få ytterligere innsikt i risiko som går lenger bak i leverandørkjeden
7. Følge opp jevnlig med Selvaag Bolig ASA og deres vurderinger av leverandører som også benyttes av Urban Property



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven – Urban Property Holding AS

Formålet med de iverksatte tiltakene er å bidra positivt gjennom vår virksomhet til å fremme menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår og redusere vesentlig risiko for negative konsekvenser. Vi forventer at disse tiltakene hovedsakelig vil bidra til å løfte menneskerettighetsperspektivet hos våre leverandører og underleverandører hvor våre identifiserte høyeste risikoområder ligger. Videre vil tiltakene bidra til å systematisere vår egen oppfølging ytterligere og oppfølging av våre identifiserte risikoområder.

Oslo, 8. april 2025
For Urban Property Holding AS

Paul Børseth
Styreleder

Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

Thomas Lycke-Ludvigsen
Styremedlem

7

URBAN PROPERTY



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910

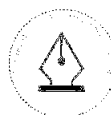


RESULTATREGNSKAP 2024

Resultatregnskap

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2024	2023		Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Opsjonsinntekter		317 674	275 939
0	0	Gevinst ved salg av eiendom		17 645	15 252
0	0	Annen driftsinntekt		5 964	5 990
0	0	Sum driftsinntekter	2	341 283	297 180
-662	-415	Annen driftskostnad	3	-10 862	-13 473
-662	-415	Sum driftskostnader		-10 862	-13 473
-662	-415	DRIFTSRESULTAT		330 421	283 707
Finansinntekter og finanskostnader					
2 633	473	Inntekt på investering i datterselskap			
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
4	1	Annen renteinntekt		2 518	1 027
0	0	Annen finansinntekt		0	0
-1 968	-32	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Annen rentekostnad		-95 377	-90 074
-8	-27	Annen finanskostnad		-44	-53
662	415	Resultat av finansposter		-92 902	-89 099
-0	0	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		237 518	194 608
0	0	Skattekostnad	4	-52 893	-46 078
-0	0	ÅRSRESULTAT		184 625	148 530



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910

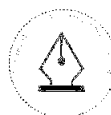


BALANSE 2024

Eiendeler

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler					
0	0	Teknisk goodwill	5	61 564	74 991
0	0	Sum immaterielle eiendeler		61 564	74 991
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	2 892 276	3 159 152
0	0	Sum varige driftsmidler		2 892 276	3 159 152
Finansielle anleggsmidler					
1 850 078	1 850 078	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	8	1 095 017	1 029 730
1 850 078	1 850 078	Sum finansielle anleggsmidler		1 095 017	1 029 730
1 850 078	1 850 078	Sum anleggsmidler		4 048 858	4 263 873
Omløpsmidler					
0	0	Kundefordringer		7 414	4 262
2 633	473	Fordringer på selskap i samme konsern	9	0	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer		1 267	2 416
2 633	473	Sum fordringer		8 681	6 678
169	1	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	30 989	29 941
2 802	474	Sum omløpsmidler		39 670	36 619
1 852 880	1 850 552	SUM EIENDELER		4 088 528	4 300 492



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



BALANSE 2024

Egenkapital og gjeld

Beløp i NOK 1 000

Urban Property Holding AS			Urban Property Konsern		
2024	2023	Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital					
120	120	Aksjekapital		120	120
1 753 819	1 803 819	Overkurs		1 753 819	1 803 819
1 753 939	1 803 939	Sum innskutt egenkapital		1 753 939	1 803 939
Oppljent egenkapital					
-985	-985	Annen egenkapital		563 653	379 028
-985	-985	Sum annen egenkapital		563 653	379 028
1 752 954	1 802 954	SUM EGENKAPITAL	11, 12	2 317 592	2 182 967
Gjeld					
0	0	Utsatt skatt	4	283 447	310 427
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		283 447	310 427
Annen langsiktig gjeld					
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 168 300	1 297 167
49 790	525	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	9	0	0
		Øvrig langsiktig gjeld		105 864	98 723
49 790	525	Sum annen langsiktig gjeld		1 274 164	1 395 890
Kortsiktig gjeld					
136	73	Leverandørgjeld		511	10 442
0	0	Betalbar skatt	4	64 885	109 858
0	0	Skyldig offentlige avgifter		171	146
50 000	47 000	Utbytte		50 000	47 000
		Påløpte kostnader		275	24
0	0	Annen kortsiktig gjeld		97 481	243 738
50 136	47 073	Sum kortsiktig gjeld		213 324	411 208
99 926	47 597	SUM GJELD		1 770 935	2 117 524
1 852 880	1 850 552	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 088 528	4 300 492

Oslo, 8. april 2025

Paul Børseth
StyrelederOlav Hindahl Selvaag
StyremedlemHenning Tumanjan
Trangerud
StyremedlemThomas Lycke-
Ludvigsen
Styremedlem

10

URBAN PROPERTY

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 2024

Kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK 1.000

Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
2024	2023	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
0	0	237 518	194 608
0	0	-109 858	-84 557
0	0	-17 645	-15 252
0	55	0	0
63	63	-9 930	1 541
0	0	-163 026	-199 130
-2 160	-194	-139 710	2 034
-2 098	-77	-202 651	-100 756
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	174 250	211 093
0	0	-353 831	-333 951
0	0	560 280	195 440
0	0	380 700	72 582
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
49 265	0	0	0
0	0	520 000	321 600
0	0	-650 000	-275 000
-47 000	0	-47 000	0
2 265	0	-177 000	46 600
168	-77	1 049	18 425
1	78	29 941	11 515
169	1	30 989	29 941



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



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 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. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med oppljeningsprinsippet.

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.



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



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. Øverstiger 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.

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:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 2: Driftsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Konsern	
	2024	2023
Opsjonsinntekter	317 674	275 939
Gevinst ved salg av eiendom	17 645	15 252
Annen driftsinntekt	5 964	5 990
Sum driftsinntekter	341 283	297 180

Selvaag Bolig ASA har opsjonsavtaler og forkjøpsretter på kjøp av tomter fra Urban Property konsernet. Opsjonsinntekter består av oppjent 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, godtgjørelse, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. KWC AS er engasjert for å forestå den daglig driften.

KWC AS har ikke bonusavtale eller avtale om aksjebasert avlønning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder og styreleder.

Revisor	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:				
Revisjonshonorar fordeles på følgende områder				
Lovpålagt revisjon	565	308	1 783	1 552
Andre tjenester uten for revisjonen	0	0	0	23
Sum	565	308	1 783	1 576

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:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 4: Skatt

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023	2024	2023
Betalbar skatt	-	-	64 885	109 858
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	-	780
Endring i utsatt skatt	-	-	-11 992	-64 560
Sum skattekostnad	-	-	52 893	46 078
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-0	-	237 518	194 608
Permanente forskjeller *)	-	-	-49 687	11 801
Mottatt/avgitt konsemdrag	0	-	-	-
Bruk av fremførbart underskudd	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	107 101	292 943
Årets skattegrunnlag	-	-	294 933	499 352
Midlertidige forskjeller / grunnlag for utsatt skatt:	2024	2023	2024	2023
Fordringer	-	-	-707	-450
Anleggsmidler	-	-	1 376 351	1 566 763
Avsetning etter god regnskapsskikk	-	-	3 648	-9 122
Rentebegrensning	-	-	-9 623	-3 638
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-	-	-	-23 145
Underskudd til fremføring	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	-81 271	-119 378
Sum	-	-	1 288 398	1 411 029
Utsatt skatt / skattefordel	-	-	283 447	310 426
Utsatt skatt i balansen	2024	2023	2024	2023
Utsatt skatt 01.01	-	-	310 426	343 930
Tilgang gjennom oppkjøp	-	-	34 176	31 057
Avgang ved salg	-	-	-49 163	-0
Endring i utsatt skatt over resultat	-	-	-11 992	-64 560
Sum utsatt skatt 31.12	-	-	283 447	310 426



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

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

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Resultat før skatt	-0	-	237 518	194 608
22 % skatt av resultat før skatt	-0	-	52 254	42 814
Konsebidrag	0	-	-	-
Permanente forskjeller (22%)*	-	-	659	3 377
Balanseføring av tidligere ikke balanseført utsatt skatt	-	-	-20	-113
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-	-	-
Beregnet skattekostnad	-	-	52 893	46 078
Effektiv skattesats **)	-	-	22,3 %	23,7 %

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

***) Skattekostnad i prosent av resultat før skatt

Note 5: Immaterielle eiendeler

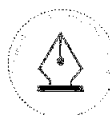
(Beløp NOK 1000)

	Urban Property Konsern
	Teknisk goodwill
Bokført verdi 01.01.2024	74 991
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	2 099
Avgang solgte immaterielle eiendeler	-15 525
Bokført verdi 31.12.2024	61 564

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:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 6: Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS	
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom
Bokført verdi 01.01	3 159 152
Tilgang kjøpte driftsmidler	385 908
Avgang solgte driftsmidler	-652 784
Bokført verdi 31.12	2 892 276

Urban Property konsernet ervervet i 2024 tomter i Oslo og Bergen. Det er i tillegg solgt tomter i Bærum, Stavanger, Trondheim, Lørenskog og Ås 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.

Note 7: Datterselskap

(Beløp i NOK 1000)

Selskapsnavn	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 31.12.2024	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Urban Property Eier AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 850 078	26 503	1 961 995
Prosjekt Bjerke AS	Oslo, Norge	100%	100%	80 030	5 388	98 907
Prosjekt Landås AS	Oslo, Norge	100%	100%	238 120	22 866	61 836
Prosjekt Lørenskog AS	Oslo, Norge	100%	100%	330 020	29 109	131 103
Prosjekt Skårerløkka AS	Oslo, Norge	100%	100%	303 817	77 678	265 748
Prosjekt Lervig Brygge AS	Oslo, Norge	100%	100%	92 812	28 570	104 901
Prosjekt Lührtoppen AS	Oslo, Norge	100%	100%	1 864	2 604	16 926
Lørenvengen 22 AS	Oslo, Norge	100%	100%	90 921	9 544	46 455
Sinsenveien Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	193 721	-267	48 853
Prosjekt Ballerud AS	Oslo, Norge	100%	100%	53 220	30 763	304 103
Sinsenveien 43 ANS	Oslo, Norge	100%	100%	0	-49	-151
Haakon VII's Gate 4 Holding AS	Oslo, Norge	100%	100%	101 527	104 391	100 904
Haakon VII's Gt 4 AS	Oslo, Norge	100%	100%	23 491	14 836	59 499
Grenseveien 10 Invest AS	Oslo, Norge	100%	100%	73 724	7 225	25 368
Sandsliåsen 59 AS	Oslo, Norge	100%	100%	55 632	3 787	33 055
Lilleaker Panorama AS	Oslo, Norge	100%	100%	74 717	5 280	14 418
Partnerinvest AS	Oslo, Norge	100%	100%	22 918	767	8 155
Myrfalet 2 AS	Oslo, Norge	100%	100%	13 755	847	4 981
Sandslihaugen 30 AS	Oslo, Norge	100%	100%	32 822	-8 097	2 978
Økernveien 228 AS	Oslo, Norge	100%	100%	19 659	1 025	2 267
Sandsliparken 1 AS	Oslo, Norge	100%	100%	12 393	-215	-197
Sandsli Bygg Newco AS	Oslo, Norge	100%	100%	126 613	483	30 711
Haakon VII's Gt 4 AS (fisjon)	Oslo, Norge	100%	100%	24 959	0	19 865



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 8: Fordringer og gjeld

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	0	0	1 095 017	1 029 730
Gjeld sikret ved pant	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 168 300	1 297 167
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
Investering i datterselskap	1 850 078	1 850 078	0	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	0	0	2 892 276	3 159 152
Fordringer	2 633	473	1 103 697	1 036 408
Sum	1 852 711	1 850 550	3 995 974	4 195 560

Gjeld til kredittinstitusjoner har løpetid til 2026.

Note 9: Mellomværende med selskaper i samme konsern

(Beløp i hele 1000)

Urban Property Holding AS

	Urban Property Holding AS	
Fordringer	2024	2023
Andre fordringer	2 633	473
Sum	2 633	473

	Urban Property Holding AS	
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld mot konsernselskap	49 790	525
Sum	49 790	525

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



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 10: Bankinnskudd

(Beløp i NOK 1000)

	Urban Property Holding AS		Urban Property Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	169	1	30 989	29 941
Sum likvide midler	169	1	30 989	29 941

Ingen likvide midler er bundne.

Note 11: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Beløp i NOK 1000)

Aksjekapitalen består av:	Urban Property Holding AS		
	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	4	120 000
	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	12 000	40%	40%
Equinor Pensjon	9 000	30%	30%
Selvaag AS	6 000	20%	20%
Rebus Utvikling AS	3 000	10%	10%
Totalt antall aksjer	30 000	100%	100%



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

Note 12: Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

Urban Property Holding AS				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12 2023	120	1 803 819	-985	1 802 954
Årets resultat			-0	-0
Utbytte		-50 000		-50 000
Egenkapital pr 31.12 2024	120	1 753 819	-985	1 752 954

Urban Property Konsern				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12 2023	120	1 803 819	379 028	2 182 967
Årets resultat			184 625	184 625
Utbytte		-50 000		-50 000
Egenkapital pr 31.12 2024	120	1 753 819	563 653	2 317 592

Note 13: Transaksjoner med nærstående parter

Oversikt nærstående parter og tilknytninger

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Selvaag AS	Aksjeeier	20%
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 20% av det ultimate morselskapet 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 2024 er salg av tomter tidligere kjøpt av Selvaag Bolig.

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

Urban Property Konsern		
	2024	2023
Opsjonsinntekter fra Selvaag Bolig ASA	317 674	275 939
Gevinst ved salg av eiendom	17 645	15 252
Regnskapstjenester fra Selvaag Bolig ASA	-348	-334
Sum transaksjoner i resultat mot nærstående selskaper	334 971	290 856



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

Document ID:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910



NOTER

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

(Beløp i NOK 1000)

	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom kjøpt fra Selvaag Bolig ASA	1 678 882	1 907 799
Andre langsiktige fordringer på Selvaag Bolig ASA	1 095 017	1 029 730
Leverandørgjeld til Selvaag Bolig ASA	300	8 371
Sum balanseposter mot nærstående selskaper	2 774 198	2 945 900

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 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:
2DF5AE224AB741779AE5BF299E888910