



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 109 994
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	URBAN BOLIG AS
Forretningsadresse:	Toftes gate 45 0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	18.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 639 248	10 639 251
Sum inntekter		10 639 248	10 639 251
Kostnader			
Varekostnad			10 260
Lønnskostnad	2		17 881
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 626 900	1 626 900
Annen driftskostnad		699 047	3 092 139
Sum kostnader		2 325 947	4 747 179
Driftsresultat		8 313 302	5 892 072
Finansresultat			
Annen rentekostnad		3 002 034	3 244 415
Sum finanskostnader		3 002 034	3 244 415
Netto finans		-3 002 034	-3 244 415
Ordinært resultat før skattekostnad		5 311 268	2 647 657
Skattekostnad på resultat	3	1 168 476	609 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 142 792	2 038 092
Årsresultat		4 142 792	2 038 092
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 142 792	2 038 092
Totalresultat		4 142 792	2 038 092
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		4 142 792	2 038 092
Sum overføringer og disponeringer	4	4 142 792	2 038 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		95 105 661	96 151 161
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		879 476	1 460 876
Sum varige driftsmidler	8	95 985 136	97 612 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		40 000	40 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 000	40 000
Sum anleggsmidler		96 025 136	97 652 036
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		92 252	338 533
Sum fordringer		92 252	338 533
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		766	63 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766	63 524
Sum omløpsmidler		93 018	402 057
SUM EIENDELER		96 118 154	98 054 094

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	3, 4	512 385	512 385
Overkurs		16 906 707	16 906 707
Sum innskutt egenkapital		17 419 092	17 419 092
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 271 822	24 414 613
Sum opptjent egenkapital		-20 271 822	-24 414 613
Sum egenkapital	4	-2 852 730	-6 995 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 744 959	576 483
Sum avsetninger for forpliktelser		1 744 959	576 483
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	96 839 676	103 355 941
Sum annen langsiktig gjeld		96 839 676	103 355 941
Sum langsiktig gjeld		98 584 635	103 932 424
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 656	224 438
Skyldig offentlige avgifter		371 593	
Annen kortsiktig gjeld			892 753
Sum kortsiktig gjeld		386 249	1 117 191
Sum gjeld		98 970 884	105 049 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 118 154	98 054 094
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser		225 000 000	225 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 335455

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 109 994
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 18.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.03.2023



Organisasjonsnr: 991 109 994
URBAN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 639 248	10 639 251
Sum inntekter		10 639 248	10 639 251
Kostnader			
Varekostnad			10 260
Lønnskostnad	2		17 881
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 626 900	1 626 900
Annen driftskostnad		699 047	3 092 139
Sum kostnader		2 325 947	4 747 179
Driftsresultat		8 313 302	5 892 072
Annen rentekostnad		3 002 034	3 244 415
Sum finanskostnader		3 002 034	3 244 415
Netto finans		-3 002 034	-3 244 415
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 168 476	609 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 142 792	2 038 092
Årsresultat		4 142 792	2 038 092
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 142 792	2 038 092
Totalresultat		4 142 792	2 038 092
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		4 142 792	2 038 092
Sum overføringer og disponeringer	4	4 142 792	2 038 092



Organisasjonsnr: 991 109 994
URBAN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		95 105 661	96 151 161
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		879 476	1 460 876
Sum varige driftsmidler	8	95 985 136	97 612 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		40 000	40 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 000	40 000
Sum anleggsmidler		96 025 136	97 652 036
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		92 252	338 533
Sum fordringer		92 252	338 533
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		766	63 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766	63 524
Sum omløpsmidler		93 018	402 057
SUM EIENDELER		96 118 154	98 054 094
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	512 385	512 385
Overkurs		16 906 707	16 906 707
Sum innskutt egenkapital		17 419 092	17 419 092



Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 271 822	24 414 613
Sum opptjent egenkapital		-20 271 822	-24 414 613
Sum egenkapital	4	-2 852 730	-6 995 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 744 959	576 483
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 744 959	576 483
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	96 839 676	103 355 941
Sum annen langsiktig gjeld		96 839 676	103 355 941
Sum langsiktig gjeld		98 584 635	103 932 424
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 656	224 438
Skyldig offentlige avgifter		371 593	
Annen kortsiktig gjeld			892 753
Sum kortsiktig gjeld		386 249	1 117 191
Sum gjeld		98 970 884	105 049 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 118 154	98 054 094
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser		225 000 000	225 000 000



Organisasjonsnr: 991 109 994
URBAN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

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

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

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

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

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



BankID Signing
Thomas Løvslund
2023-03-19



Årsregnskap 2022

Urban Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 991 109 994



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		10 639 248	10 639 251
Sum driftsinntekter		10 639 248	10 639 251
Varekostnad		0	10 260
Lønnskostnad	2	0	17 881
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 626 900	1 626 900
Annen driftskostnad		699 047	3 092 139
Sum driftskostnader		2 325 947	4 747 179
Driftsresultat		8 313 302	5 892 072
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		3 002 034	3 244 415
Resultat av finansposter		-3 002 034	-3 244 415
Resultat før skattekostnad		5 311 268	2 647 657
Skattekostnad på resultat	3	1 168 476	609 565
Resultat		4 142 792	2 038 092
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		4 142 792	2 038 092
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		4 142 792	2 038 092
Sum overføringer	4	4 142 792	2 038 092



BALANSE

URBAN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		95 105 661	96 151 161
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		879 476	1 460 876
Sum varige driftsmidler	8	95 985 136	97 612 036
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		40 000	40 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 000	40 000
Sum anleggsmidler		96 025 136	97 652 036
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		92 252	338 533
Sum fordringer		92 252	338 533
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		766	63 524
Sum omløpsmidler		93 018	402 057
Sum eiendeler		96 118 154	98 054 094



BALANSE

URBAN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 4	512 385	512 385
Overkurs		16 906 707	16 906 707
Sum innskutt egenkapital		17 419 092	17 419 092
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-20 271 822	-24 414 613
Sum opptjent egenkapital		-20 271 822	-24 414 613
Sum egenkapital	4	-2 852 730	-6 995 521
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	1 744 959	576 483
Sum avsetning for forpliktelser		1 744 959	576 483
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	6	96 839 676	103 355 941
Sum annen langsiktig gjeld		96 839 676	103 355 941
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 656	224 438
Skyldig offentlige avgifter		371 593	0
Annen kortsiktig gjeld		0	892 753
Sum kortsiktig gjeld		386 249	1 117 191
Sum gjeld		98 970 884	105 049 615
Sum egenkapital og gjeld		96 118 154	98 054 094
Garantiforpliktelser		225 000 000	225 000 000

Oslo, 18.03.2023
Styret i Urban Bolig AS

Thomas Løvslund
styreleder



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:
www.vellerevisjon.no revisors oppgaver og plikter

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@vellerevisjon.no



Velle Revisjon AS

Mandal, 19. mars 2023

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@vellerevisjon.no



Urban Bolig AS

NOTER 2022

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	2022	2021
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	17 881
Sum	-1	17 881
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	1 168 476
Skattekostnad	1 168 476

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Sum positive forskjeller	11 257 628	13 581 343	-2 323 715
Sum negative forskjeller	-8 637 262	-5 649 709	-2 987 553
			0
Netto forskjeller	2 620 366	7 931 634	-5 311 268
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
			0
Sum midlertidige forskjeller	2 620 366	7 931 634	-5 311 268
			0
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	576 481	1 744 959	-1 168 478



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Overkursfond	Annen EK	Udekket tap	Sum Egenkapital
01.01.	512 385	16 906 707	0	-24 414 613	-6 995 521
Årets resultat			0	4 142 792	4 142 792
Utbytte					0
31.12.	512 385	16 906 707	0	-20 271 822	-2 852 730

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Thomas Løvsland	SL	1 182	433	512 385
Totalt		<u>1 182</u>	<u>433</u>	<u>512 385</u>

Note 6. Øvrig langsiktig gjeld

Gjelden er til Urban Bolig Holding AS som har samme aksjonær.

Det er stilt realkausjon for opptak av flåte-lån i Urban Bolig Holding AS med pant i eiendom eid av selskapet med 225 000 000,-.

Note 7. Fortsatt drift

Selskapet er klar over situasjonen. Selskapet har fått takst på eiendom som viser at det er betydelige merverdier. Forutsetningen vedrørende fortsatt drift er derfor 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	102 011 060
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>102 011 060</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-6 025 924
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>95 985 136</u>
Årets avskrivninger	<u>1 626 900</u>