



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 931
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 2 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.02.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 928 913	1 817 640
Sum inntekter		1 928 913	1 817 640
Kostnader			
Varekostnad			87 642
Annen driftskostnad		568 925	635 825
Sum kostnader		568 925	723 467
Driftsresultat		1 359 988	1 094 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 000 648	
Sum finansinntekter		3 000 648	
Annen rentekostnad		475 435	245 885
Sum finanskostnader		475 435	245 885
Netto finans		2 525 213	-245 885
Ordinært resultat før skattekostnad		3 885 201	848 288
Skattekostnad på resultat	3	854 744	186 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 030 457	661 666
Årsresultat		3 030 457	661 666
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 030 457	661 666
Totalresultat		3 030 457	661 666
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 030 457	1 011 852
Overført fra annen egenkapital			-350 186
Sum overføringer og disponeringer	4	3 030 457	661 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	53 969	214 965
Sum immaterielle eiendeler		53 969	214 965
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	29 020 275	29 020 275
Sum varige driftsmidler		29 020 275	29 020 275
Sum anleggsmidler		29 074 244	29 235 240
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 517	
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		11 517	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		894 744	1 575 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 744	1 575 986
Sum omløpsmidler		906 261	1 575 986
SUM EIENDELER		29 980 505	30 811 226
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	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 322	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 323
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 628 371	24 405 140
Sum annen langsiktig gjeld		20 628 371	24 405 140
Sum langsiktig gjeld		20 628 371	24 405 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 000
Kortsiktig konserngjeld	6	8 707 780	5 670 800
Annen kortsiktig gjeld		614 354	695 286
Sum kortsiktig gjeld		9 322 134	6 376 086
Sum gjeld		29 950 505	30 781 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 980 505	30 811 226
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		250 040 000	250 040 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333862

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 931
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 2 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.02.2023

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, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 928 913	1 817 640
Sum inntekter		1 928 913	1 817 640
Kostnader			
Varekostnad			87 642
Annen driftskostnad		568 925	635 825
Sum kostnader		568 925	723 467
Driftsresultat		1 359 988	1 094 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 000 648	
Sum finansinntekter		3 000 648	
Annen rentekostnad		475 435	245 885
Sum finanskostnader		475 435	245 885
Netto finans		2 525 213	-245 885
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	854 744	186 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 030 457	661 666
Årsresultat		3 030 457	661 666
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		3 030 457	661 666
Totalresultat		3 030 457	661 666
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 030 457	1 011 852
Overført fra annen egenkapital			-350 186
Sum overføringer og disponeringer	4	3 030 457	661 666



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	53 969	214 965
Sum immaterielle eiendeler		53 969	214 965
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	29 020 275	29 020 275
Sum varige driftsmidler		29 020 275	29 020 275
Sum anleggsmidler		29 074 244	29 235 240
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 517	
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		11 517	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		894 744	1 575 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 744	1 575 986
Sum omløpsmidler		906 261	1 575 986
SUM EIENDELER		29 980 505	30 811 226
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		8 322	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 323
Sum egenkapital	4	30 000	30 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	20 628 371	24 405 140
Sum annen langsiktig gjeld		20 628 371	24 405 140
Sum langsiktig gjeld		20 628 371	24 405 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 000
Kortsiktig konserngjeld	6	8 707 780	5 670 800
Annen kortsiktig gjeld		614 354	695 286
Sum kortsiktig gjeld		9 322 134	6 376 086
Sum gjeld		29 950 505	30 781 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 980 505	30 811 226
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		250 040 000	250 040 000



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing
Thomas Løvslund
2023-03-13



Årsregnskap 2022

Urban Bolig 2 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 931



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 928 913	1 817 640
Sum driftsinntekter		1 928 913	1 817 640
Varekostnad		0	87 642
Annen driftskostnad		568 925	635 825
Sum driftskostnader		568 925	723 467
Driftsresultat		1 359 988	1 094 173
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		3 000 648	0
Annen rentekostnad		475 435	245 885
Resultat av finansposter		2 525 213	-245 885
Resultat før skattekostnad		3 885 201	848 288
Skattekostnad på resultat	3	854 744	186 622
Resultat		3 030 457	661 666
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		3 030 457	661 666
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 030 457	1 011 852
Overført fra annen egenkapital		0	350 186
Sum overføringer	4	3 030 457	661 666



BALANSE

URBAN BOLIG 2 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	53 969	214 965
Sum immaterielle eiendeler		53 969	214 965
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	29 020 275	29 020 275
Sum varige driftsmidler		29 020 275	29 020 275
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		29 074 244	29 235 240
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		11 517	0
Sum fordringer		11 517	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		894 744	1 575 986
Sum omløpsmidler		906 261	1 575 986
Sum eiendeler		29 980 505	30 811 226



BALANSE

URBAN BOLIG 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
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		8 322	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 323
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 628 371	24 405 140
Sum annen langsiktig gjeld		20 628 371	24 405 140
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	10 000
Konserngjeld	6	8 707 780	5 670 800
Annen kortsiktig gjeld		614 354	695 286
Sum kortsiktig gjeld		9 322 134	6 376 086
Sum gjeld		29 950 505	30 781 226
Sum egenkapital og gjeld		29 980 505	30 811 226
Pantstillelser		250 040 000	250 040 000

Oslo, 15.02.2023
Styret i Urban Bolig 2 AS

Thomas Løvslund
styreleder



Urban Bolig 2 AS

NOTER 2022

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk 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	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	693 748
Endring utsatt skatt/skattefordel	0
Skattekostnad	693 748

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Sum positive forskjeller	0	0	0
Sum negative forskjeller	-977 113	-245 312	-731 801
Netto forskjeller	-977 113	-245 312	-731 801
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-977 113	-245 312	-731 801
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-214 965	-53 969	-160 996



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 000
Årets resultat			3 030 457	3 030 457
Konsernbidrag			-3 030 457	-3 030 457
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 3 153 399.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Lilleaker Brl uten skattemessig effekt kr 570 806.

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

Gjeld til mor Urban Bolig Holding AS på kr 4 983 575.

Gjeld til div Søsterselskap på kr 3 724 205. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)

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	29 265 587
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>29 265 587</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-245 312
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balansført verdi pr. 31.12	<u>29 020 275</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 17 000 000,-.

Note 9. Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2022		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 196 628		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balansført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 628 371	Tomter, bygninger	29 020 275
Pantstillelser	250 040 000		



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 2 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 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:
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, 16. februar 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