



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 022 168	1 928 913
Sum inntekter		2 022 168	1 928 913
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 334 964	568 925
Sum kostnader		1 334 964	568 925
Driftsresultat		687 204	1 359 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		582 817	3 000 648
Sum finansinntekter		582 817	3 000 648
Annen rentekostnad		624 532	475 435
Sum finanskostnader		624 532	475 435
Netto finans		-41 715	2 525 213
Ordinært resultat før skattekostnad		645 489	3 885 201
Skattekostnad på resultat	3	142 008	854 744
Ordinært resultat etter skattekostnad		503 481	3 030 457
Årsresultat		503 481	3 030 457
Årsresultat etter minoritetsinteresser		503 481	3 030 457
Totalresultat		503 481	3 030 457
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		503 481	3 030 457
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	503 481	3 030 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		53 969
Sum immaterielle eiendeler			53 969
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		29 020 275	29 074 244
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		347 193	
Andre kortsiktige fordringer		11 172	11 517
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		358 365	11 517
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		194 794	894 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 794	894 744
Sum omløpsmidler		553 159	906 261
SUM EIENDELER		29 573 434	29 980 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 322	8 322
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 322
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 905	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 905	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 177 792	20 628 371
Sum annen langsiktig gjeld		19 177 792	20 628 371
Sum langsiktig gjeld		19 179 697	20 628 371
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	6	9 664 421	8 707 780
Annen kortsiktig gjeld		699 316	614 354
Sum kortsiktig gjeld		10 363 737	9 322 134
Sum gjeld		29 543 434	29 950 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 573 434	29 980 505
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		250 040 000	250 040 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495611

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 022 168	1 928 913
Sum inntekter		2 022 168	1 928 913
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 334 964	568 925
Sum kostnader		1 334 964	568 925
Driftsresultat		687 204	1 359 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		582 817	3 000 648
Sum finansinntekter		582 817	3 000 648
Annen rentekostnad		624 532	475 435
Sum finanskostnader		624 532	475 435
Netto finans		-41 715	2 525 213
Ordinært resultat før skattekostnad		645 489	3 885 201
Skattekostnad på resultat	3	142 008	854 744
Ordinært resultat etter skattekostnad		503 481	3 030 457
Årsresultat		503 481	3 030 457
Årsresultat etter minoritetsinteresser		503 481	3 030 457
Totalresultat		503 481	3 030 457
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		503 481	3 030 457
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	503 481	3 030 457



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		53 969
Sum immaterielle eiendeler			53 969

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		29 020 275	29 074 244
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		347 193	
Andre kortsiktige fordringer		11 172	11 517
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		358 365	11 517

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		194 794	894 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 794	894 744

Sum omløpsmidler		553 159	906 261
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		29 573 434	29 980 505
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	8 322
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 322

Sum egenkapital	4	30 000	30 000
------------------------	---	---------------	---------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 905	
Sum avsetninger for forpliktelses		1 905	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 177 792	20 628 371
Sum annen langsiktig gjeld		19 177 792	20 628 371
Sum langsiktig gjeld		19 179 697	20 628 371
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	6	9 664 421	8 707 780
Annen kortsiktig gjeld		699 316	614 354
Sum kortsiktig gjeld		10 363 737	9 322 134
Sum gjeld		29 543 434	29 950 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 573 434	29 980 505
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.



Urban Bolig 2 AS

NOTER 2023

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	2023	2022
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	86 134
Endring utsatt skatt/skattefordel	55 874
Skattekostnad	142 008

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2022	2023	Endring
Sum positive forskjeller	0	253 971	-253 971
Sum negative forskjeller	-245 312	-245 312	0
Netto forskjeller	-245 312	8 659	-253 971
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-245 312	8 659	-253 971
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-53 969	1 905	-55 874



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 000
Årets resultat			503 481	503 481
Konsernbidrag			-503 481	-503 481
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 391 518.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig 4 AS uten skattemessig effekt kr 29 556.
Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Lilleaker Brl uten skattemessig effekt kr 168 541.

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 9 074 806.

Gjeld til div Søsterselskap på kr 589 615. 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.

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	
Balanseført 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:	2023		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 649 982		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 177 792	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 2023, 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 2023 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, 11. april 2024
Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle
Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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



BankID Signing
Thomas Løvstland
2024-04-11



Årsregnskap 2023

Urban Bolig 2 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 931



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 2 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		2 022 168	1 928 913
Sum driftsinntekter		2 022 168	1 928 913
Annen driftskostnad		1 334 964	568 925
Sum driftskostnader		1 334 964	568 925
Driftsresultat		687 204	1 359 988
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		582 817	3 000 648
Annen rentekostnad		624 532	475 435
Resultat av finansposter		-41 715	2 525 213
Resultat før skattekostnad		645 489	3 885 201
Skattekostnad på resultat	3	142 008	854 744
Resultat		503 481	3 030 457
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		503 481	3 030 457
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		503 481	3 030 457
Sum overføringer	4	503 481	3 030 457



BALANSE

URBAN BOLIG 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	0	53 969
Sum immaterielle eiendeler		0	53 969
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		29 020 275	29 074 244
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		347 193	0
Andre kortsiktige fordringer		11 172	11 517
Sum fordringer		358 365	11 517
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		194 794	894 744
Sum omløpsmidler		553 159	906 261
Sum eiendeler		29 573 434	29 980 505



BALANSE

URBAN BOLIG 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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	8 322
Sum opptjent egenkapital		8 322	8 322
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	1 905	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 905	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 177 792	20 628 371
Sum annen langsiktig gjeld		19 177 792	20 628 371
KORTSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	6	9 664 421	8 707 780
Annen kortsiktig gjeld		699 316	614 354
Sum kortsiktig gjeld		10 363 737	9 322 134
Sum gjeld		29 543 434	29 950 505
Sum egenkapital og gjeld		29 573 434	29 980 505
Pantstillelser		250 040 000	250 040 000

Oslo, 10.04.2024
Styret i Urban Bolig 2 AS

Thomas Løvslund
styreleder