



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 623 912  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URTEGATA 20-22 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kristian Fredrik Mehus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### 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, 01.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 279	95 622
Leieinntekter	3	7 309 764	7 058 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 355 043</b>	<b>7 154 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	2 189 149	2 137 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 189 149</b>	<b>2 137 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 165 894</b>	<b>5 016 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		786 705	584 436
Annen finansinntekt			134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>786 705</b>	<b>584 570</b>
Annen finanskostnad		11 462	12 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 462</b>	<b>12 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>775 243</b>	<b>572 062</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 941 137</b>	<b>5 588 907</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 307 050	1 229 560
<b>Årsresultat</b>	8	<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 683 535	4 421 627
Annen egenkapital		-49 448	-62 280



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		4 634 087	4 359 347



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	78 532 926	78 393 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>78 532 926</b>	<b>78 393 194</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>78 532 926</b>	<b>78 393 194</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-8 880	49 987
Andre kortsiktige fordringer		13 770	19 276
Konsernfordringer		19 311 616	19 108 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 316 506</b>	<b>19 178 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 316 506</b>	<b>19 178 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 849 432</b>	<b>97 571 319</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	53 533 081	53 533 081
Ikke registrert aksjekapital	9		
Overkurs		276 451	276 451



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 809 532</b>	<b>53 809 532</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 016 751	37 066 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 016 751</b>	<b>37 066 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>90 826 283</b>	<b>90 875 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	499 261	513 208
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>499 261</b>	<b>513 208</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>499 261</b>	<b>513 208</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		179 868	205 991
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		40 444	29 354
Kortsiktig konserngjeld		6 004 532	5 668 753
Annen kortsiktig gjeld	7	299 044	278 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 523 888</b>	<b>6 182 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 023 149</b>	<b>6 695 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 849 432</b>	<b>97 571 319</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590647

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 623 912  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URTEGATA 20-22 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kristian Fredrik Mehus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### 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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 912 623 912  
URTEGATA 20-22 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 279	95 622
Leieinntekter	3	7 309 764	7 058 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 355 043</b>	<b>7 154 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	2 189 149	2 137 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 189 149</b>	<b>2 137 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 165 894</b>	<b>5 016 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		786 705	584 436
Annen finansinntekt			134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>786 705</b>	<b>584 570</b>
Annen finanskostnad		11 462	12 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 462</b>	<b>12 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>775 243</b>	<b>572 062</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 941 137</b>	<b>5 588 907</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 307 050	1 229 560
<b>Årsresultat</b>	8	<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 683 535	4 421 627
Annen egenkapital		-49 448	-62 280
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>



Organisasjonsnr: 912 623 912  
URTEGATA 20-22 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	78 532 926	78 393 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>78 532 926</b>	<b>78 393 194</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>78 532 926</b>	<b>78 393 194</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-8 880	49 987
Andre kortsiktige fordringer		13 770	19 276
Konsernfordringer		19 311 616	19 108 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 316 506</b>	<b>19 178 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 316 506</b>	<b>19 178 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 849 432</b>	<b>97 571 319</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	53 533 081	53 533 081
Ikke registrert aksjekapital	9		
Overkurs		276 451	276 451
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 809 532</b>	<b>53 809 532</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 016 751	37 066 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 016 751</b>	<b>37 066 200</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>90 826 283</b>	<b>90 875 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		499 261	513 208
Sum avsetninger for forpliktelser	6	499 261	513 208
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>499 261</b>	<b>513 208</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		179 868	205 991
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		40 444	29 354
Kortsiktig konserngjeld		6 004 532	5 668 753
Annen kortsiktig gjeld	7	299 044	278 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 523 888</b>	<b>6 182 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 023 149</b>	<b>6 695 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 849 432</b>	<b>97 571 319</b>



Organisasjonsnr: 912 623 912  
URTEGATA 20-22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Urtegata 20-22 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urtegata 20-22 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future  
with confidence

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Urtegata 20-22 AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: 5B1JO-OK04O-XSDO1-BFUA&UAB/O-YBC57



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 19:34:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5B1JO-OK04O-XSDDO1-BFUA8-UABJO-YBC57

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

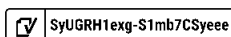


# Årsregnskap

**2024**

Urtegata 20-22 AS

Org.nr.:912 623 912



SyUGRH1exg-S1mb7CSyeee



## Årsberetning 2024 for Urtegata 20-22 AS

Denne årsberetningen gjelder Urtegata 20-22 AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

### *Resultat og finansiell stilling*

Omsetningen for selskapet var NOK 7 355 043 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 5 941 137 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 90 826 283 sammenlignet med NOK 90 875 732 året før.

### *Valutarisiko*

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

### *Prisrisiko*

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

### *Renterisiko*

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

### *Kredittrisiko*

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

### *Likviditetsrisiko*

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

### *Likestilling*

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfældigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

### *Forsikring for styrets medlemmer:*

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

### *Åpenhetsloven*

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

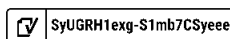
<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

### *Fremtid:*

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.





Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

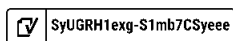
Oslo, 30.04.2025  
Styret i Urtegata 20-22 AS

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

---

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder





<b>Resultatregnskap</b>			
Urtegata 20-22 AS			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		45 279	95 622
Leieinntekter	3	7 309 764	7 058 552
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 355 043</b>	<b>7 154 174</b>
Annen driftskostnad	5	2 189 149	2 137 329
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 189 149</b>	<b>2 137 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 165 894</b>	<b>5 016 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		786 705	584 436
Annen finansinntekt		0	134
Annen finanskostnad		11 462	12 508
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>775 243</b>	<b>572 062</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 941 137</b>	<b>5 588 907</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 307 050	1 229 560
<b>Årsresultat</b>	8	<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 683 535	4 421 627
Annen egenkapital		-49 448	-62 280
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 634 087</b>	<b>4 359 347</b>




## Balanse

Urtegata 20-22 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	78 532 926	78 393 194
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<u>78 532 926</u>	<u>78 393 194</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>78 532 926</u>	<u>78 393 194</u>
Kundefordringer		-8 880	49 987
Fordring på konsernselskap		19 311 616	19 108 862
Andre kortsiktige fordringer		13 770	19 276
<b>Sum fordringer</b>		<u>19 316 506</u>	<u>19 178 125</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>19 316 506</u>	<u>19 178 125</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>97 849 432</u>	<u>97 571 319</u>

Urtegata 20-22 AS, orgnr. 912 623 912

Side 5

 SyUGRH1exg-S1mb7CSyeee



<b>Balanse</b>			
Urtegata 20-22 AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	53 533 081	53 533 081
Overkurs		276 451	276 451
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 809 532</b>	<b>53 809 532</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 016 751	37 066 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 016 751</b>	<b>37 066 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>90 826 283</b>	<b>90 875 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	499 261	513 208
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>499 261</b>	<b>513 208</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		179 868	205 991
Skyldig offentlige avgifter		40 444	29 354
Gjeld til konsernselskap		6 004 532	5 668 753
Annen kortsiktig gjeld	7	299 044	278 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 523 888</b>	<b>6 182 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 023 149</b>	<b>6 695 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 849 432</b>	<b>97 571 319</b>
Oslo, 30.04.2025			
Styret i Urtegata 20-22 AS			
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem		Kristian Fredrik Mehus styreleder	
Urtegata 20-22 AS, orgnr. 912 623 912			Side 6

SyUGRH1exg-S1mb7CSyeee



## Noter 2024

### Urtegata 20-22 AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som



## Noter 2024

### Urtegata 20-22 AS

eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

#### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2024.

#### Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere driftet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



## Noter 2024

Urtegata 20-22 AS

### Note 4 Anleggsmidler

Driftsmidler forventet økonomisk levetid på 3-7 år.  
Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi.

	Driftsløsøre, inventar ol.	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	682 224	81 728 028	82 410 252
Tilgang kjøpte driftsmidler		139 732	139 732
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>682 224</b>	<b>81 867 760</b>	<b>82 549 984</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	682 224	3 334 834	4 017 058
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	682 224	3 334 834	4 017 058
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>0</b>	<b>78 532 926</b>	<b>78 532 926</b>

### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Revisjonshonorar er 13 719 ,- ekskl.mva.

**Noter 2024**

Urtegata 20-22 AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 320 997	1 247 126
Endring i utsatt skatt	-13 947	-17 566
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 307 050</b>	<b>1 229 560</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 941 137	5 588 907
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	63 395	79 846
Avgitt konsernbidrag	-6 004 532	-5 668 753
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 320 997	1 247 126
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 320 997	-1 247 126
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 022 206	2 013 381	-8 825
Fordringer	-8 344	0	8 344
Gevinst – og tapskonto	255 506	319 382	63 876
<b>Sum</b>	<b>2 269 368</b>	<b>2 332 763</b>	<b>63 395</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 269 368</b>	<b>2 332 763</b>	<b>63 395</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>499 261</b>	<b>513 208</b>	<b>13 947</b>



## Noter 2024

Urtegata 20-22 AS

### Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.  
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring konsernselskap	19 311 616	19 108 862
<b>Sum fordringer</b>	<b>19 311 616</b>	<b>19 108 862</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til konsernselskap	0	13 616
Angi konsernbidrag	6 004 532	5 668 753
Leverandørgjeld til konsernselskap	137 389	170 029
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 141 921</b>	<b>5 852 398</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 78 542 676.

### Note 8 Egenkapital

#### Rskl. § 7-25

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	53 533 081	276 451	0	37 066 200	90 875 732
Årets resultat				4 634 087	4 634 087
Konsernbidrag avgitt				-4 683 535	-4 683 535
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>53 533 081</b>	<b>276 451</b>	<b>0</b>	<b>37 016 752</b>	<b>90 826 284</b>

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Urtegata 20-22 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	53 533 081	1,0	53 533 081
<b>Sum</b>	<b>53 533 081</b>		<b>53 533 081</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
--	-----------------	------------------	--------------------



## Noter 2024

### Urtegata 20-22 AS

HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS	53 533 081	100,0	100,0
--------------------------------	------------	-------	-------



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 17:01

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete - 30.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:  
S1mb7CSyeee

ENVELOPE ID:  
SyUGRH1exg-S1mb7CSyeee

DOCUMENT NAME:  
Urtegata 20-22 AS 30.04.25.pdf  
12 pages

### 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Christoffer Haugan</b> christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	30.04.2025 14:43 30.04.2025 14:41	Email Low	IP: 195.0.152.26 IP: 195.0.152.26
<b>Kristian Fredrik Mehus</b> kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Signed Authenticated	30.04.2025 17:01 30.04.2025 16:56	Email Low	IP: 77.16.33.239 IP: 77.16.33.239

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed