



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 991 783 784                 |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                |
| Foretaksnavn:        | URBANUM EIENDOM AS          |
| Forretningsadresse:  | Slalåmveien 14<br>0380 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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: | Snorre Christoffer Pedersen Orheim |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 23.06.2025                         |

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                    | Note | 2024              | 2023               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                         |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>                                |      |                   |                    |
| Salgsinntekt                                    |      | 412 000           | 460 250            |
| <b>Sum inntekter</b>                            |      | <b>412 000</b>    | <b>460 250</b>     |
| <b>Kostnader</b>                                |      |                   |                    |
| Annen driftskostnad                             | 1    | 369 585           | 495 990            |
| <b>Sum kostnader</b>                            |      | <b>369 585</b>    | <b>495 990</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>42 415</b>     | <b>-35 740</b>     |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>       |      |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern        |      |                   | 3 204 358          |
| Annen renteinntekt                              |      | 499 584           | 805 878            |
| Annen finansinntekt                             |      | 8 595 933         | 2 689 052          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                      |      | <b>9 095 517</b>  | <b>6 699 288</b>   |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler |      | -18 500 000       | 34 719 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern        |      |                   | 1 415 274          |
| Annen rentekostnad                              |      | 11 502 735        | 10 134 289         |
| Annen finanskostnad                             |      | 310 729           |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                      |      | <b>-6 686 536</b> | <b>46 268 563</b>  |
| <b>Netto finans</b>                             |      | <b>15 782 053</b> | <b>-39 569 275</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>               |      | <b>15 824 469</b> | <b>-39 605 015</b> |
| Skattekostnad på resultat                       | 2    | -520 257          | -1 073 164         |
| <b>Årsresultat</b>                              | 3    | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>   |      | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Totalresultat</b>                            |      | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>            |      |                   |                    |
| Udekket tap                                     |      | 12 433 163        | -38 531 851        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>        |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |             | 3 911 563         |                    |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 2    | 3 113 981          | 2 593 724          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>3 113 981</b>   | <b>2 593 724</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 4    | 206 170 757        | 187 670 757        |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 4    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 5    |                    |                    |
| Investeringer i tilknyttet selskap             |      |                    | 1 410 729          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>206 170 757</b> | <b>189 081 486</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>209 284 738</b> | <b>191 675 210</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      |                    | 87 000             |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 71 190             | -1                 |
| Konsernfordringer                              | 5    | 110 070 117        | 76 379 807         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>110 141 307</b> | <b>76 466 806</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 3 037 991          | 16 104 938         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 037 991</b>   | <b>16 104 938</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>113 179 298</b> | <b>92 571 744</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>322 464 036</b> | <b>284 246 954</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 6    | 3 876 000          | 3 876 000          |
| Beholdning av egne aksjer         | 6    |                    |                    |
| Overkurs                          |      | 100 709 983        | 129 209 285        |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 1 068 539          | 1 068 539          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>105 654 522</b> | <b>134 153 824</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      |                    | -3 911 563         |
| Udekket tap                       |      |                    | 40 932 465         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      |                    | <b>-44 844 028</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 3    | <b>105 654 522</b> | <b>89 309 796</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 2    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Konvertible lån                   | 7    |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 7    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 174 000 000        | 156 681 900        |
| Langsiktig konserngjeld           | 5, 7 |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | 7    | <b>174 000 000</b> | <b>156 681 900</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>174 000 000</b> | <b>156 681 900</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 78 201             | 19 628             |
| Betalbar skatt                    | 2    |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |      |                    | -63 120            |
| Kortsiktig konserngjeld           |      | 42 722 281         | 38 164 005         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 9 033              | 134 745            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>42 809 514</b>  | <b>38 255 258</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>216 809 514</b> | <b>194 937 158</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>322 464 036</b> | <b>284 246 954</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 586398

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 783 784  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URBANIUM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Slalåmveien 14  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Snorre Christoffer Pedersen Orheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 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

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 783 784  
URBANIMUM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                    | Note | 2024              | 2023               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                         |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>                                |      |                   |                    |
| Salgsinntekt                                    |      | 412 000           | 460 250            |
| <b>Sum inntekter</b>                            |      | <b>412 000</b>    | <b>460 250</b>     |
| <b>Kostnader</b>                                |      |                   |                    |
| Annen driftskostnad                             | 1    | 369 585           | 495 990            |
| <b>Sum kostnader</b>                            |      | <b>369 585</b>    | <b>495 990</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>42 415</b>     | <b>-35 740</b>     |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>       |      |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern        |      |                   | 3 204 358          |
| Annen renteinntekt                              |      | 499 584           | 805 878            |
| Annen finansinntekt                             |      | 8 595 933         | 2 689 052          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                      |      | <b>9 095 517</b>  | <b>6 699 288</b>   |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler |      | -18 500 000       | 34 719 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern        |      |                   | 1 415 274          |
| Annen rentekostnad                              |      | 11 502 735        | 10 134 289         |
| Annen finanskostnad                             |      | 310 729           |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                      |      | <b>-6 686 536</b> | <b>46 268 563</b>  |
| <b>Netto finans</b>                             |      | <b>15 782 053</b> | <b>-39 569 275</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>               |      | <b>15 824 469</b> | <b>-39 605 015</b> |
| Skattekostnad på resultat                       | 2    | -520 257          | -1 073 164         |
| <b>Årsresultat</b>                              | 3    | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>   |      | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Totalresultat</b>                            |      | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>            |      |                   |                    |
| Udekket tap                                     |      | 12 433 163        | -38 531 851        |
| Avsatt til annen egenkapital                    |      | 3 911 563         |                    |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>        |      | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |



Organisasjonsnr: 991 783 784  
URBANIMUM EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 3 113 981 2 593 724  
Sum immaterielle eiendeler 3 113 981 2 593 724

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 206 170 757 187 670 757  
Investering i annet foretak i samme konsern 4  
Lån til foretak i samme konsern 5  
Investeringer i tilknyttet selskap 1 410 729  
Sum finansielle anleggsmidler 206 170 757 189 081 486  
Sum anleggsmidler 209 284 738 191 675 210

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 87 000  
Andre kortsiktige fordringer 71 190 -1  
Konsernfordringer 5 110 070 117 76 379 807  
Sum fordringer 110 141 307 76 466 806

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 3 037 991 16 104 938  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 037 991 16 104 938  
Sum omløpsmidler 113 179 298 92 571 744

### SUM EIENDELER

322 464 036 284 246 954

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 3 876 000 3 876 000  
Beholdning av egne aksjer 6  
Overkurs 100 709 983 129 209 285



|                                   |          |                    |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital        |          | 1 068 539          | 1 068 539          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>105 654 522</b> | <b>134 153 824</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |          |                    | -3 911 563         |
| Udekket tap                       |          |                    | 40 932 465         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          |                    | <b>-44 844 028</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>3</b> | <b>105 654 522</b> | <b>89 309 796</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 2        |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Konvertible lån                   | 7        |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 7        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7        | 174 000 000        | 156 681 900        |
| Langsiktig konserngjeld           | 5, 7     |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>7</b> | <b>174 000 000</b> | <b>156 681 900</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>174 000 000</b> | <b>156 681 900</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 78 201             | 19 628             |
| Betalbar skatt                    | 2        |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |          |                    | -63 120            |
| Kortsiktig konserngjeld           |          | 42 722 281         | 38 164 005         |
| Annen kortsiktig gjeld            |          | 9 033              | 134 745            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>42 809 514</b>  | <b>38 255 258</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>216 809 514</b> | <b>194 937 158</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>322 464 036</b> | <b>284 246 954</b> |



Organisasjonsnr: 991 783 784  
URBANUM EIENDOM 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.



# Årsregnskap 2024 Urbanium Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 991 783 784



### RESULTATREGNSKAP

#### URBANIAM EIENDOM AS

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER              | Note     | 2024              | 2023               |
|---|----------|-------------------|--------------------|
| Salgsinntekt                                    |          | 412 000           | 460 250            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                      |          | <b>412 000</b>    | <b>460 250</b>     |
| Annen driftskostnad                             | 1        | 369 585           | 495 990            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                      |          | <b>369 585</b>    | <b>495 990</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                           |          | <b>42 415</b>     | <b>-35 740</b>     |
| <b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>       |          |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern        |          | 0                 | 3 204 358          |
| Annen renteinntekt                              |          | 499 584           | 805 878            |
| Annen finansinntekt                             |          | 8 595 933         | 2 689 052          |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler |          | -18 500 000       | 34 719 000         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern        |          | 0                 | 1 415 274          |
| Annen rentekostnad                              |          | 11 502 735        | 10 134 289         |
| Annen finanskostnad                             |          | 310 729           | 0                  |
| <b>Resultat av finansposter</b>                 |          | <b>15 782 053</b> | <b>-39 569 275</b> |
| Resultat før skattekostnad                      |          | 15 824 469        | -39 605 015        |
| Skattekostnad på resultat                       | 2        | -520 257          | -1 073 164         |
| <b>Årsresultat</b>                              | <b>3</b> | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                             |          |                   |                    |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap     |          | 12 433 163        | -38 531 851        |
| Avsatt til annen egenkapital                    |          | 3 911 563         | 0                  |
| <b>Sum overføringer</b>                         |          | <b>16 344 726</b> | <b>-38 531 851</b> |



### BALANSE

#### URBANUM EIENDOM AS

| EIENDELER                            | Note | 2024               | 2023               |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>        |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                  | 2    | 3 113 981          | 2 593 724          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>    |      | <b>3 113 981</b>   | <b>2 593 724</b>   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>           |      |                    |                    |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>     |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 4    | 206 170 757        | 187 670 757        |
| Investeringer i tilknyttet selskap   |      | 0                  | 1 410 729          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>206 170 757</b> | <b>189 081 486</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>209 284 738</b> | <b>191 675 210</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                  |      |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                      |      | 0                  | 87 000             |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 71 190             | -1                 |
| Konsernfordringer                    | 5    | 110 070 117        | 76 379 807         |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>110 141 307</b> | <b>76 466 806</b>  |
| <b>INVESTERINGER</b>                 |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 3 037 991          | 16 104 938         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>113 179 298</b> | <b>92 571 744</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>322 464 036</b> | <b>284 246 954</b> |



### BALANSE

#### URBANUM EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                         | Note               | 2024                         | 2023                         |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGENKAPITAL</strong>                 |                    |                              |                              |
| <strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>        |                    |                              |                              |
| Aksjekapital                                 | 6                  | 3 876 000                    | 3 876 000                    |
| Overkurs                                     |                    | 100 709 983                  | 129 209 285                  |
| Annen innskutt egenkapital                   |                    | 1 068 539                    | 1 068 539                    |
| <strong>Sum innskutt egenkapital</strong>    |                    | <strong>105 654 522</strong> | <strong>134 153 824</strong> |
| <strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>        |                    |                              |                              |
| Annen egenkapital                            |                    | 0                            | -3 911 563                   |
| Udekket tap                                  |                    | 0                            | -40 932 465                  |
| <strong>Sum opptjent egenkapital</strong>    |                    | <strong>0</strong>           | <strong>-44 844 028</strong> |
| <strong>Sum egenkapital</strong>             | <strong>3</strong> | <strong>105 654 522</strong> | <strong>89 309 796</strong>  |
| <strong>GJELD</strong>                       |                    |                              |                              |
| <strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong> |                    |                              |                              |
| <strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>      |                    |                              |                              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner               | 7                  | 174 000 000                  | 156 681 900                  |
| <strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>  | <strong>7</strong> | <strong>174 000 000</strong> | <strong>156 681 900</strong> |
| <strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>            |                    |                              |                              |
| Leverandørgjeld                              |                    | 78 201                       | 19 628                       |
| Skyldig offentlige avgifter                  |                    | 0                            | -63 120                      |
| Konserngjeld                                 |                    | 42 722 281                   | 38 164 005                   |
| Annen kortsiktig gjeld                       |                    | 9 033                        | 134 745                      |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>        |                    | <strong>42 809 514</strong>  | <strong>38 255 258</strong>  |
| <strong>Sum gjeld</strong>                   |                    | <strong>216 809 514</strong> | <strong>194 937 158</strong> |
| <strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>    |                    | <strong>322 464 036</strong> | <strong>284 246 954</strong> |

Oslo, 23.06.2025  
Styret i Urbanum Eiendom AS

Camilla Margrethe Pay  
styreleder

Espen Andreas Pay  
styremedlem

Snorre Christoffer Pedersen Orheim  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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 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.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes 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 utbytte / konsernbidraget andelen 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 oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader

Urbanium Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke utbetalt eller avsatt honorar til styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Note 2 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | -520 257          | -1 073 164        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-520 257</b>   | <b>-1 073 164</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | 15 824 469        | -39 605 015       |
| Permanente forskjeller                   | -18 189 271       | 34 726 995        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-2 364 802</b> | <b>-4 878 020</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -1 891 105        | -591 591          |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 1 891 105         | 591 591           |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring 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>   |
|---|--------------------|--------------------|------------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -14 154 457        | -11 789 655        | 2 364 802        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-14 154 457</b> | <b>-11 789 655</b> | <b>2 364 802</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-3 113 981</b>  | <b>-2 593 724</b>  | <b>520 257</b>   |

## Note 3 Egenkapital

|                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Annen innskutt egenkapital</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2023       | 3 876 000           | 129 209 285        | 1 068 539                         | -44844028                | 89 309 796             |
|                      |                     | -28499302          |                                   |                          |                        |
| Årets resultat       |                     |                    |                                   | 16 344 726               | 16 344 726             |
| <b>Pr 31.12.2024</b> | <b>3 876 000</b>    | <b>100 709 983</b> | <b>1 068 539</b>                  |                          | <b>105 654 522</b>     |

## Note 4 Investering i datterselskap

| <b>Selskap</b>           | <b>Eierandel</b> | <b>Anskaffelseskost</b> | <b>Nedskrevet</b> | <b>Bokført verdi</b> |
|--------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Fokus Sørumsand AS       | 100%             | 50 808 060              | 8 180 000         | 42 628 060           |
| Rådhusplassen Eiendom AS | 100%             | 54 607 793              | 4 779 000         | 49 828 793           |
| Riddervoldsgate 4 AS     | 100%             | 83 459 694              |                   | 83 459 694           |
| Skibåsen 33 AS           | 100%             | 30 254 209              |                   | 30 254 209           |



SUM 219 129 756 12 959 000 206 170 756

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                      | 2024               | 2023              |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Fordringer</b>                    |                    |                   |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 110 070 117        | 76 379 807        |
| <b>Sum</b>                           | <b>110 070 117</b> | <b>76 379 807</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                    |                   |
| Annen kortsiktig gjeld konsern       | 42 722 281         | 38 164 005        |
| <b>Sum</b>                           | <b>42 722 281</b>  | <b>38 164 005</b> |

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I URBANIUM EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

|                 | Antall        | Pålydende | Bokført          |
|-----------------|---------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 51 000        | 76,0      | 3 876 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>51 000</b> |           | <b>3 876 000</b> |

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                   | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|----------|-----------|-------------|
| SOLEVA HOLDING AS | 51 000   | 100,0     | 100,0       |

## Note 7 Gjeld og garantiforpliktelser

### Pantesikret gjeld

|                                | 2024               | 2023               |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 174 000 000        | 156 681 900        |
| <b>Sum</b>                     | <b>174 000 000</b> | <b>156 681 900</b> |

2024

Gjeld a NOK 174 000 000 er sikret ved pant i eiendommene i datterselskapene Riddervoldsgate 4 AS, Fokus Sørumsand AS, Skibåsen 33 AS og Rådhusplassen Eiendom AS



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Urbanium Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2024

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urbanium Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 16 344 726,-. Årsregnskapet 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 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.



Uavhengig revisors beretning 2024 for Urbanium Eiendom AS

---

## 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/revisjonsberetninger>

*Kristiansand, 23. juni 2025*

Revisjon Sør AS



Marius Skår Wessman  
Statsautorisert revisor