



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 570 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45A
0552 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: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		294 000	294 000
Sum inntekter		294 000	294 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		159 287	252 364
Sum kostnader		159 287	252 364
Driftsresultat		134 713	41 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	68
Sum finansinntekter		293	68
Annen rentekostnad		865 144	2 189 705
Annen finanskostnad			200 000
Sum finanskostnader		865 144	2 389 705
Netto finans		-864 851	-2 389 637
Resultat før skattekostnad		-730 138	-2 348 000
Skattekostnad på resultat	3	-160 630	-516 560
Årsresultat		-569 508	-1 831 440
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-569 508	-1 831 440
Totalresultat		-569 508	-1 831 440
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-569 508	-2 708 181
Avgitt konsernbidrag			876 741
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	-569 508	-1 831 440



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 206 576	1 045 946
Sum immaterielle eiendeler		1 206 576	1 045 946
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		9 087 397	8 926 767
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 500	24 500
Konsernfordringer	6	1 419 840	13 208 776
Sum fordringer		1 444 340	13 233 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		42 388	675 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 388	675 822
Sum omløpsmidler		1 486 729	13 909 098
SUM EIENDELER		10 574 125	22 835 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	4	100 000	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	7 892 855	21 754 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 892 855	21 754 800
Sum langsiktig gjeld		7 892 855	21 754 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 875	500
Kortsiktig konserngjeld		2 490 000	876 741
Annen kortsiktig gjeld		39 395	103 824
Sum kortsiktig gjeld		2 581 270	981 065
Sum gjeld		10 474 125	22 735 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 574 125	22 835 865
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		35 000 000	22 229 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531438

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 570 350
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftes gate 45A
0552 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: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

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 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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		294 000	294 000
Sum inntekter		294 000	294 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		159 287	252 364
Sum kostnader		159 287	252 364
Driftsresultat		134 713	41 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	68
Sum finansinntekter		293	68
Annen rentekostnad		865 144	2 189 705
Annen finanskostnad			200 000
Sum finanskostnader		865 144	2 389 705
Netto finans		-864 851	-2 389 637
Resultat før skattekostnad		-730 138	-2 348 000
Skattekostnad på resultat	3	-160 630	-516 560
Årsresultat		-569 508	-1 831 440
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-569 508	-1 831 440
Totalresultat		-569 508	-1 831 440
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-569 508	-2 708 181
Avgitt konsernbidrag			876 741
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	-569 508	-1 831 440



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 206 576	1 045 946
Sum immaterielle eiendeler		1 206 576	1 045 946

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000

Sum anleggsmidler		9 087 397	8 926 767
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		24 500	24 500
Konsernfordringer	6	1 419 840	13 208 776
Sum fordringer		1 444 340	13 233 276

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		42 388	675 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 388	675 822

Sum omløpsmidler		1 486 729	13 909 098
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		10 574 125	22 835 865
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Annen egenkapital

Sum egenkapital	4	100 000	100 000
------------------------	---	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	7 892 855	21 754 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 892 855	21 754 800
Sum langsiktig gjeld		7 892 855	21 754 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 875	500
Kortsiktig konserngjeld		2 490 000	876 741
Annen kortsiktig gjeld		39 395	103 824
Sum kortsiktig gjeld		2 581 270	981 065
Sum gjeld		10 474 125	22 735 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 574 125	22 835 865
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		35 000 000	22 229 528



Organisasjonsnr: 992 570 350
URBAN BOLIG UTVIKLING 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 Utvikling AS

NOTER 2024

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	2024	2023
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-160 630
Skattekostnad	-160 630

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2023	2024	Endring
Sum positive forskjeller	0	0	0
Sum negative forskjeller	-4 754 299	-5 484 437	730 138
Netto forskjeller	-4 754 299	-5 484 437	730 138
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-4 754 299	-5 484 437	730 138
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	-1 045 946	-1 206 576	160 630



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	100 000	0	0	100 000
Årets resultat			-569 508	-569 508
Konsernbidrag			569 508	569 508
31.12.	100 000	0	0	100 000

Konsernbidrag er mottatt fra Mor Urban Bolig Holding AS med uten skattemessig effekt kr 569 508.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		100	1 000	100 000
Totalt		<u>100</u>	<u>1 000</u>	<u>100 000</u>

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på mor Urban Bolig Holding AS på kr 569 508. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)
Fordring på Morselskapet Urban Bolig Holding AS på kr 230 883.
Fordring på Søsterselskapet Urban Apartments AS på 619 449.
Gjeld på søsterselskap Urban Bolig Drift AS på kr 2 490 000.

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	7 860 821
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>7 860 821</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>7 860 821</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 894 490
Pantstillelser og lignende:	
Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet: Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	-7 892 855 Tomter, bygninger 7 860 821
Pantstillelser	35 000 000



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig Utvikling AS sitt årsregnskap 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 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

Oslo, 11. april 2025
Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle
Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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



 BankID Signing
Thomas Løvslund
2025-04-11

 BankID Signing
Jesper Mikael Bjørk
2025-04-11



Årsregnskap 2024

Urban Bolig Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 992 570 350



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		294 000	294 000
Sum driftsinntekter		294 000	294 000
Annen driftskostnad		159 287	252 364
Sum driftskostnader		159 287	252 364
Driftsresultat		134 713	41 636
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		293	68
Annen rentekostnad		865 144	2 189 705
Annen finanskostnad		0	200 000
Resultat av finansposter		-864 851	-2 389 637
Resultat før skattekostnad		-730 138	-2 348 000
Skattekostnad på resultat	3	-160 630	-516 560
Resultat		-569 508	-1 831 440
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-569 508	-1 831 440
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		569 508	2 708 181
Avsatt konsernbidrag		0	876 741
Sum overføringer	4	-569 508	-1 831 440



BALANSE

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	1 206 576	1 045 946
Sum immaterielle eiendeler		1 206 576	1 045 946
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	7 860 821	7 860 821
Sum varige driftsmidler		7 860 821	7 860 821
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		9 087 397	8 926 767
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		24 500	24 500
Konsernfordringer	6	1 419 840	13 208 776
Sum fordringer		1 444 340	13 233 276
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		42 388	675 822
Sum omløpsmidler		1 486 729	13 909 098
Sum eiendeler		10 574 125	22 835 865



BALANSE

URBAN BOLIG UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	4	100 000	100 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	7 892 855	21 754 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 892 855	21 754 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		51 875	500
Konserngjeld		2 490 000	876 741
Annen kortsiktig gjeld		39 395	103 824
Sum kortsiktig gjeld		2 581 270	981 065
Sum gjeld		10 474 125	22 735 865
Sum egenkapital og gjeld		10 574 125	22 835 865
Pantstillelser		35 000 000	22 229 528

Oslo, 11.04.2025
Styret i Urban Bolig Utvikling AS

Thomas Løvslund
styreleder

Jesper Mikael Björk
styremedlem