



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	889 459 662
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	URBANIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Hovfaret 13 0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 27.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		32 000	0
Annen driftsinntekt		1 164 000	962 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	216 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 196 000</b>	<b>1 178 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	9	727 000	1 006 000
Av- og nedskrivninger	2	170 000	158 000
Andre driftskostnader	9	1 025 000	1 064 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 922 000</b>	<b>2 228 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-726 000</b>	<b>-1 050 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		30 412 000	54 902 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 275 000	3 285 000
Annen renteinntekt		343 000	955 000
Andre finansinntekter		62 000	12 944 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 092 000</b>	<b>72 086 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 000	219 000
Annen rentekostnad		8 563 000	4 881 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 621 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 471 000</b>	<b>66 986 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 745 000</b>	<b>65 936 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 449 000	4 087 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 296 000</b>	<b>61 849 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 296 000</b>	<b>61 849 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overført fra annen EK		-704 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 296 000</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre	2	619 000	788 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>619 000</b>	<b>788 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	269 055 000	269 055 000
Lån til foretak i samme konsern	5	203 419 000	193 885 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	34 000	34 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			6 847 000
Andre finansielle anleggsmidler		70 340 000	64 431 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>542 848 000</b>	<b>534 252 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>543 467 000</b>	<b>535 040 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		251 000	158 000
Lån til foretak i samme konsern		33 629 000	20 211 000
Andre kortsiktige fordringer	4	44 000	20 040 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 924 000</b>	<b>40 409 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	10	6 003 000	18 709 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 003 000</b>	<b>18 709 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 927 000</b>	<b>59 118 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>583 394 000</b>	<b>594 158 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	292 221 000	292 926 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>292 221 000</b>	<b>292 926 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>292 321 000</b>	<b>293 026 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8,15	53 000	54 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>53 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		281 030 000	289 044 000
Langsiktig konserngjeld		3 740 000	5 919 000
Øvrig langsiktig gjeld			1 069 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 770 000</b>	<b>296 032 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 823 000</b>	<b>296 086 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	5 451 000	4 033 000
Skyldige offentlige avgifter		93 000	63 000
Annen kortsiktig gjeld	4	579 000	740 000
Leverandørgjeld		127 000	210 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 250 000</b>	<b>5 046 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 073 000</b>	<b>301 132 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>583 394 000</b>	<b>594 158 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		14 754 000	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	63 075 000
Leieinntekter		41 483 000	13 702 000
Annen driftsinntekt		440 000	306 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>56 677 000</b>	<b>77 083 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 816 000	0
Lønnskostnader	9	727 000	1 006 000
Av- og nedskrivninger	2	7 409 000	4 667 000
Annen driftskostnad	9	3 843 000	6 322 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 795 000</b>	<b>11 995 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 882 000</b>	<b>65 088 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		386 000	1 135 000
Annen finansinntekt		63 000	476 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>449 000</b>	<b>1 611 000</b>
Annen rentekostnad		8 565 000	5 406 000
Annen finanskostnad			502 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 565 000</b>	<b>5 908 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 116 000</b>	<b>-4 297 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 766 000</b>	<b>60 791 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 093 000	3 865 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 673 000</b>	<b>56 926 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 673 000</b>	<b>56 926 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
minoritetens andel		-14 000	
Overført annen EK		-2 313 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 673 000</b>	



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og fast eiendom	2,14,1 5	477 786 000	483 017 000
Driftsløsøre	2	750 000	960 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>478 536 000</b>	<b>483 977 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	34 000	34 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	6 847 000
Andre finansielle anleggsmidler		70 620 000	64 851 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 654 000</b>	<b>71 732 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>549 190 000</b>	<b>555 709 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		206 000	634 000
Andre fordringer	4	1 091 000	20 586 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 297 000</b>	<b>21 220 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 000 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 000 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv		23 580 000	22 879 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 580 000</b>	<b>22 879 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 877 000</b>	<b>44 099 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>576 067 000</b>	<b>599 808 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	252 427 000	254 726 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 427 000</b>	<b>254 726 000</b>
Minoritetsinteresser		-636 000	-621 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>251 891 000</b>	<b>254 205 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8,15	35 003 000	35 360 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 003 000</b>	<b>35 360 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,14	281 030 000	289 044 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	474 000	1 543 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>281 504 000</b>	<b>290 587 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 507 000</b>	<b>325 947 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	5 451 000	4 033 000
Skyldige offentlige avgifter		97 000	898 000
Annen kortsiktig gjeld	4	1 330 000	12 939 000
Leverandørgjeld		790 000	1 786 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 668 000</b>	<b>19 656 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>324 175 000</b>	<b>345 603 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>576 066 000</b>	<b>599 808 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 814941

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 459 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URBANIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hovfaret 13  
0275 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Haugland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.10.2021

---

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: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		32 000	0
Annen driftsinntekt		1 164 000	962 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	216 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 196 000</b>	<b>1 178 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	9	727 000	1 006 000
Av- og nedskrivninger	2	170 000	158 000
Andre driftskostnader	9	1 025 000	1 064 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 922 000</b>	<b>2 228 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-726 000</b>	<b>-1 050 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		30 412 000	54 902 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 275 000	3 285 000
Annen renteinntekt		343 000	955 000
Andre finansinntekter		62 000	12 944 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 092 000</b>	<b>72 086 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 000	219 000
Annen rentekostnad		8 563 000	4 881 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 621 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 471 000</b>	<b>66 986 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 449 000	4 087 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 296 000</b>	<b>61 849 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 296 000</b>	<b>61 849 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	
Overført fra annen EK		-704 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 296 000</b>	



Organisasjonsnr: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre	2	619 000	788 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>619 000</b>	<b>788 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	269 055 000	269 055 000
Lån til foretak i samme konsern	5	203 419 000	193 885 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	34 000	34 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			6 847 000
Andre finansielle anleggsmidler		70 340 000	64 431 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>542 848 000</b>	<b>534 252 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>543 467 000</b>	<b>535 040 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		251 000	158 000
Lån til foretak i samme konsern		33 629 000	20 211 000
Andre kortsiktige fordringer	4	44 000	20 040 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 924 000</b>	<b>40 409 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	10	6 003 000	18 709 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 003 000</b>	<b>18 709 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 927 000</b>	<b>59 118 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>583 394 000</b>	<b>594 158 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	292 221 000	292 926 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>292 221 000</b>	<b>292 926 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>292 321 000</b>	<b>293 026 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8,15	53 000	54 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>53 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		281 030 000	289 044 000
Langsiktig konserngjeld		3 740 000	5 919 000
Øvrig langsiktig gjeld			1 069 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 770 000</b>	<b>296 032 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 823 000</b>	<b>296 086 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	5 451 000	4 033 000
Skyldige offentlige avgifter		93 000	63 000
Annen kortsiktig gjeld	4	579 000	740 000
Leverandørgjeld		127 000	210 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 250 000</b>	<b>5 046 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 073 000</b>	<b>301 132 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>583 394 000</b>	<b>594 158 000</b>



Organisasjonsnr: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		14 754 000	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	0	63 075 000
Leieinntekter		41 483 000	13 702 000
Annen driftsinntekt		440 000	306 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>56 677 000</b>	<b>77 083 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 816 000	0
Lønnskostnader	9	727 000	1 006 000
Av- og nedskrivninger	2	7 409 000	4 667 000
Annen driftskostnad	9	3 843 000	6 322 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 795 000</b>	<b>11 995 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 882 000</b>	<b>65 088 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		386 000	1 135 000
Annen finansinntekt		63 000	476 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>449 000</b>	<b>1 611 000</b>
Annen rentekostnad		8 565 000	5 406 000
Annen finanskostnad			502 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 565 000</b>	<b>5 908 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 116 000</b>	<b>-4 297 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 093 000	3 865 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 673 000</b>	<b>56 926 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 673 000</b>	<b>56 926 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte minoritetens andel		20 000 000	
Overført annen EK		-14 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 673 000</b>	



Organisasjonsnr: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og fast eiendom	2, 14, 15	477 786 000	483 017 000
Driftsløsøre	2	750 000	960 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>478 536 000</b>	<b>483 977 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	34 000	34 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	6 847 000
Andre finansielle anleggsmidler		70 620 000	64 851 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 654 000</b>	<b>71 732 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>549 190 000</b>	<b>555 709 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		206 000	634 000
Andre fordringer	4	1 091 000	20 586 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 297 000</b>	<b>21 220 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 000 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 000 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv		23 580 000	22 879 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 580 000</b>	<b>22 879 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 877 000</b>	<b>44 099 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>576 067 000</b>	<b>599 808 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	252 427 000	254 726 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 427 000</b>	<b>254 726 000</b>
Minoritetsinteresser		-636 000	-621 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>251 891 000</b>	<b>254 205 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8,15	35 003 000	35 360 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>35 003 000</b>	<b>35 360 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,14	281 030 000	289 044 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	474 000	1 543 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>281 504 000</b>	<b>290 587 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 507 000</b>	<b>325 947 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	5 451 000	4 033 000
Skyldige offentlige avgifter		97 000	898 000
Annen kortsiktig gjeld	4	1 330 000	12 939 000
Leverandørgjeld		790 000	1 786 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 668 000</b>	<b>19 656 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>324 175 000</b>	<b>345 603 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>576 066 000</b>	<b>599 808 000</b>



Organisasjonsnr: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00



Organisasjonsnr: 889 459 662  
URBANIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00



## Årsberetning 2020 – Urbania Eiendom AS og konsern

### Virksomhetens art og hvor den drives

Urbania Eiendom AS org.nr 889 459 662 driver eiendomsutvikling med hovedfokus på næringsbygg og boligutvikling. Selskapets kjernevirksomhet er kjøp og salg av eiendom med utviklingspotensiale, samt forvaltning av selskapets eiendommer.

Selskapet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Thorsnes Holding AS: 50 %

Johannes Thorsnes: 50 %

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er avlagt under denne forutsetning.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med tilhørende noteinformasjon et korrekt bilde av driften i regnskapsåret og for den finansielle stillingen ved årsskifte.

Morselskapets omsetning knytter seg til forvaltningstjenester for datterselskapene. For konsernet utgjør leieinntekter i all hovedsak omsetningen.

Konsernets egenkapital var pr. 31.12.2020 på TNOK 251.891, mens morselskapets egenkapital var TNOK 292.221. Det foreligger vesentlige merverdier knyttet til selskapets eiendommer.

Forvaltningen av eiendommene har forløpt tilfredsstillende i 2020 og det har ikke dukket opp store negative overraskelser iløpet av året.

Selskapet hadde pr. 31.12.2020 en rentebærende gjeld på TNOK 281.030.

Konsernets resultat etter skatt for 2020 viser et overskudd på TNOK 17.673, mens resultatet etter skatt i 2019 var TNOK 56.926. Morselskapets resultat etter skatt for 2020 viser et overskudd på TNOK 19.296, overskuddet etter skatt i 2019 var TNOK 61.849.

### Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for risiko knyttet til renteutvikling på fremmedkapital. Risiko vurderes kontinuerlig med tiltak som blant annet rentesikring. Konsernet er ellers eksponert mot markedsrisiko i eiendomsmarkedet, samt likviditetsrisiko i fremtidige investeringer.

Covid-19/Koronaviruset er fortsatt gjeldene. Enkelte av leietakerne har blitt vesentlig rammet av dette, og de ulike datterselskapene vil vurdere tiltak for å imøtekomme de mest berørte leietakerne dersom noen faller utenfor de statlige støtteordningene.



#### Datterselskaper

Selskapets nærings- og utviklingsprosjekter er organisert i følgende selskaper

pr. 31.12.20:

Sørumsand Senter AS

Hovfaret 13 AS

Thorsnes Parkering AS

Thorsnes Vekst AS (75%)

Bærum Kontorinvest AS

Eyvind Lyches vei 10 Næring AS

Luft av R21 AS (40 %)

#### Opplysninger om forskning og utviklingsarbeider

Selskapet har ikke deltatt i forskning eller utviklingsarbeider.

#### Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører ikke forutsetning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Ved årets slutt var det 1 mann ansatt i selskapet. Det har ikke vært registrert sykefravær i 2020. Selskapets styre består av 2 menn og 1 kvinne.

#### Disponering av resultatet

Styret foreslår at årets resultat i morselskapet overføres til annen egenkapital.

Oslo 31. august

---

Johannes Thorsnes

Styrets leder

---

Andreas Thorsnes

Styremedlem

---

Birte Thorsnes Øygard

Styremedlem

---



## Urbania Eiendom AS (Konsern)

## RESULTATREGNSKAP

(TNOK)

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Note	2020	2019
0	32	Salgsinntekt	14 754	0
0	0	Leieinntekter	41 483	13 702
216	0	Gevinst ved salg anleggsmidler	0	63 075
962	1 164	Andre driftsinntekter	440	306
<u>1 178</u>	<u>1 196</u>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<u>56 677</u>	<u>77 083</u>
0	0	Varekostnad	13 816	0
1 006	727	Lønnskostnader	727	1 006
159	169	Av- og nedskrivninger	7 409	4 667
0	0	Tap ved salg anleggsmidler	0	0
1 064	1 025	Andre driftskostnader	3 843	6 322
<u>2 228</u>	<u>1 922</u>	<b>Sum driftskostnader</b>	<u>25 795</u>	<u>11 995</u>
<u>-1 050</u>	<u>-726</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>30 882</u>	<u>65 088</u>
54 902	30 412	Inntekt fra investering i datterselskap	0	0
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	0	0
3 285	3 275	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
955	343	Andre renteinntekter	386	1 135
12 944	62	Andre finansinntekter	63	476
0	0	Nedskrivninger av andre finansielle omløpsmidler	0	0
0	0	Nedskr./reverserte nedskr. av finansielle anleggsmidler	0	0
-219	-58	Rentekostnader til foretak i samme konsern	0	0
-4 881	-8 563	Andre rentekostnader	-8 564	-5 406
0	0	Andre finanskostnader	0	-501
<u>66 987</u>	<u>25 471</u>	<b>Resultat av finansposter</b>	<u>-8 116</u>	<u>-4 297</u>
<u>65 936</u>	<u>24 745</u>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<u>22 766</u>	<u>60 791</u>
<u>4 087</u>	<u>5 450</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>5 094</u>	<u>3 865</u>
<u>61 849</u>	<u>19 296</u>	<b>Ordinært resultat</b>	<u>17 673</u>	<u>56 926</u>
<u>61 849</u>	<u>19 296</u>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<u>17 673</u>	<u>56 926</u>
		<i>Hvorav:</i>		
		Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	0	0
	20 000	Avsatt utbytte	20 000	20 000
		Majoritetens andel	0	0
		Minoritetens andel	-14	-149
	-704	Avsatt til annen egenkapital	-2 313	37 075
			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>17 673</u>	<u>56 926</u>





## Urbania Eiendom AS (Konsern)

BALANSE PR. 31.12.

(TNOK)

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
100	100	6, 7	100	100
0	0	6	0	0
0	0		0	0
<u>100</u>	<u>100</u>		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>				
0	0		0	0
292 926	292 221	6	252 427	254 726
<u>292 926</u>	<u>292 221</u>		<u>252 427</u>	<u>254 726</u>
0	0	6	-636	-621
<u>293 026</u>	<u>292 321</u>		<u>251 891</u>	<u>254 205</u>
<b>GJELD</b>				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
54	53	8, 15	35 003	35 360
0	0		0	0
<u>54</u>	<u>53</u>		<u>35 003</u>	<u>35 360</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>				
289 044	281 030	4, 14	281 030	289 044
5 919	3 740		0	0
1 068	0	4	475	1 543
<u>296 032</u>	<u>284 770</u>		<u>281 504</u>	<u>290 587</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	0		0	0
0	0		0	0
211	128		790	1 786
4 033	5 451	8	5 451	4 033
63	93		97	898
0	0		0	0
0	0	4	0	0
741	579	4	1 330	12 939
<u>5 047</u>	<u>6 250</u>		<u>7 668</u>	<u>19 656</u>
<u>301 133</u>	<u>291 073</u>		<u>324 176</u>	<u>345 603</u>
<u>594 158</u>	<u>583 394</u>		<u>576 067</u>	<u>599 808</u>

Oslo, 31.08.2021

Johannes Thorsnes  
Styreleder / Daglig leder

Andreas Thorsnes  
Styremedlem

Birte Thorsnes Øygard  
Styremedlem



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Urbania Eiendom AS og alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost består av vederlag for aksjene og andelene med tillegg av direkte henførbare oppkjøpskostnader. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelens forventede levetid.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital og er deres andel av virkelig verdi av eiendeler og gjeld på oppkjøpstidspunktet tillagt andel av resultat i etterfølgende perioder.

Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall gjennomføres nedskrivningstester ved beregning av gjennvinnbart beløp. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Oppkjøp av selskap som ikke driver virksomhet blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir da allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet, det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp, det innregnes ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregningen av disse eiendelene.

### Kontantstrøm

Kontantstrømsoppstillingen settes opp etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter defineres som bankinnskudd og kontanter.

### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk. Områder som krever særlig bruk av estimater og forutsetninger er balanseført verdi av varige driftsmidler, regnskapsføring av oppkjøp og utsatt skatt.

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av eventuelle tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Inntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Renteinntekter resultatføres i den perioden de er påløpt.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



## Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### Datterselskaper

Datterselskaper 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 antas 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 er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap. Overstiger utbytte/konsernbidrag andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

Konsernregnskapet tar inn felleskontrollert virksomhet etter bruttometoden fra det tidspunkt felles kontroll oppnås og til felles kontroll opphører. Bruttometoden innebærer at andel felleskontrollert virksomhet tas inn linje for linje i konsernet for eiendeler, gjeld, inntekt og kostnader.

Felleskontrollert virksomhet er virksomhet som konsernet har felles kontroll over gjennom en kontraktsfestet avtale mellom partene. Et

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer foretas det ved behov en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper som ikke konsolideres inn i konsernregnskapet inntektsføres som annen finansinntekt.

### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 2 Varige driftsmidler

TNOK

### Morselskapet

Varige driftsmidler	Bygninger og tomter	Annet driftsløspøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0	843	843
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	843	843
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	224	224
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>619</b>	<b>619</b>
Årets avskrivninger	0	169	169
Forventet økonomisk levetid	år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

### Konsernet

Varige driftsmidler	Nærings-eiendom	Tomt	Annet Driftsløspøre	Aktivert utvikling	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	390 522	145 643	1 047	3 431	540 642
Tilgang	322	0	0	1 264	1 586
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>390 843</b>	<b>145 643</b>	<b>1 047</b>	<b>4 695</b>	<b>542 228</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-56 196	0	-87	0	-56 283
Akk. nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0
Omregningsdiff akk av-/nedskrivninger 01.01.	0	0	0	0	0
Akk. av-/nedskrivninger avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-7 200	0	-209	0	-7 409
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Årets reversering av tidligere års nedskrivninger	0	0	0	0	0
Omregningsdiff årets av-/nedskrivninger	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>327 448</b>	<b>145 643</b>	<b>750</b>	<b>4 695</b>	<b>478 536</b>
Forventet økonomisk levetid	50-100 år	Ingen	10-30 år	Ingen	
Avskrivningsplan	Lineær avskrivninger		Lineær avskrivninger		



## Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

TNOK

#### Morselskapet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden

Urbania Eiendom AS har direkte eierandeler i følgende selskaper:	Forretnings- sted	Eierandel / stemmeandel	Egenkapital (100 %)	Resultat (100 %)	Balanseført verdi
<i>Datterselskap og tilknyttet selskap:</i>					
Sjørumsand Senter AS	Sjørumsand	100,0 %	8 284	3 116	30 041
Hovfaret 13 AS	Oslo	100,0 %	51 537	1 194	142 366
Thorsnes Parkering AS	Oslo	100,0 %	4 603	687	11
Thorsnes Vekst AS	Oslo	75,0 %	-2 542	-56	83
Bærum Kontorinvest AS	Oslo	100,0 %	82 052	18 764	96 555
Vestby Boligutvikling II AS	Oslo	20,0 %	-1 653	354	22
Luft av R21 AS	Oslo	40,0 %	-1 130	-471	12
<b>SUM</b>					<b>269 089</b>

Vestby Boligutvikling II AS og Luft av R21 AS er utviklingsselskaper som pr. 31.12.2020 driver prosjektering av boligprosjekter.

Urbania Eiendom AS (Konsern) - spesifikasjon av bokført verdi eierandeler i andre selskaper:	Ervervsår	Opprinnelig kostpris	Kapital- endringer o.l	Akkumulert nedskrivning 01.01.20	Årets nedskr. / reversering	Balanseført verdi 31.12.20
<i>Datterselskap og tilknyttet selskap:</i>						
Sjørumsand Senter AS	2016	30 041	0	0	0	30 041
Hovfaret 13 AS	2016	1 032	141 334	0	0	142 366
Thorsnes Parkering AS	2015	11	0	0	0	11
Thorsnes Vekst AS	2007	83	0	0	0	83
Bærum Kontorinvest AS	2019	0	96 555	0	0	96 555
Vestby Boligutvikling II AS	2018	22	0	0	0	22
Luft av R21 AS	2018	12	0	0	0	12
Eyvind Lyches vei 10 Næring AS	2019	82 283	-14 248	0	0	68 035
<b>SUM</b>		<b>113 484</b>	<b>223 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>337 124</b>

#### Konsernet

Urbania Eiendom AS (Konsern) har direkte og indirekte eierandeler i følgende selskaper:	Forretnings- sted	Eierandel / stemmeandel	Ervervsår
<i>Datterselskap:</i>			
Sjørumsand Senter AS	Sjørumsand	100,0 %	2016
Hovfaret 13 AS	Oslo	100,0 %	2016
Thorsnes Parkering AS	Oslo	100,0 %	2015
Thorsnes Vekst AS	Oslo	75,0 %	2007
Bærum Kontorinvest AS	Oslo	100,0 %	2019
Eyvind Lyches vei 10 Næring AS	Oslo	100,0 %	2019
<i>Andre:</i>			
Vestby Boligutvikling AS	Oslo	20,0 %	2018
Luft av R21 AS	Oslo	40,0 %	2018



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 4 Fordringer og gjeld

TNOK

Morselskapet		Andre kortsiktige fordringer	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
20 040	44	Andre kortsiktige fordringer	1 092	20 586
<b>20 040</b>	<b>44</b>	<b>Sum</b>	<b>1 092</b>	<b>20 586</b>
		Annen kortsiktig gjeld		
2019	2020		2020	2019
741	579	Annen kortsiktig gjeld	1 330	12 939
<b>741</b>	<b>579</b>	<b>Sum</b>	<b>1 330</b>	<b>12 939</b>
		Fordringer med forfall senere enn ett år		
2019	2020		2020	2019
0	0	Andre kortsiktige fordringer	0	0
63 670	63 670	Andre langsiktige fordringer*	70 620	64 851
<b>63 670</b>	<b>63 670</b>	<b>Sum</b>	<b>70 620</b>	<b>64 851</b>
		Langsiktig gjeld		
2019	2020		2020	2019
222 211	214 196	Gjeld til kredittinstitusjoner, over 5 år	214 196	222 211
66 833	66 833	Gjeld til kredittinstitusjoner, neste 5 år	66 833	66 833
6 987	3 740	Annen langsiktig gjeld	475	1 543
<b>296 032</b>	<b>284 770</b>	<b>Sum</b>	<b>281 504</b>	<b>290 587</b>

\*Ved salg av Støttumveien 7 AS er det gitt en selgerkreditt på MNOK 59 som etter planen skal innfries i 2022.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

TNOK

Morselskapet	2020	2019
Fordringer på selskap i konsern	237 048	214 096
Kundefordringer	251	158
Leverandørgjeld	0	0
Gjeld til selskap i konsern	-3 740	-5 919
<b>Netto lån til foretak i samme konsern</b>	<b>233 559</b>	<b>208 335</b>



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 6 Egenkapital

TNOK

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100	0	292 926	293 026
Tilleggsutbytte	0	0	-20 000	-20 000
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	19 296	19 296
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>292 221</b>	<b>292 321</b>

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100	0	254 726	-621	254 205
Kapitalnedsettelse	0	0	0	0	0
Kapitalforhøyelse	0	0	0	0	0
Inngang minoritet	0	0	0	0	0
Utgang minoritet	0	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-20 000	0	-20 000
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	17 673	-14	17 659
Annet	0	0	28	0	28
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>252 427</b>	<b>-636</b>	<b>251 891</b>

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100.000 består av 100 aksjer à kr 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Selskapet har 2 aksjonærer pr 31.12.2020

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel
Thorsnes Holding AS	50	50,00 %
Johannes Thorsnes	50	50,00 %
Sum	100	100,00 %
Øvrige aksjonærer	0	0,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00 %</b>

Styreleder Johannes Thorsnes eier 50 aksjer i selskapet. Styremedlem Andreas Thorsnes eier via sitt selskap Thorsnes Holding AS 50 aksjer i selskapet.



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 8 Skatt

TNOK

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-246	-240	Driftsmidler	-19 696	-19 712
0	0	Fordringer	164	0
0	0	Avsetning for forpliktelser	0	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	-197	-247
0	0	Resultatforskjell deltagerlignede selskaper	0	0
-246	-240	Netto midlertidige forskjeller	-19 729	-19 959
		Midlertidig forskjell på merverdier	-139 375	-140 769
0	0	Skattemessig underskudd til fremføring	0	0
<b>-246</b>	<b>-240</b>	<b>Grunnlag for skattefordel i balansen</b>	<b>-159 104</b>	<b>-160 728</b>
-54	-53	Utsatt skattefordel / utsatt skatt	-35 003	-35 360
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>-54</b>	<b>-53</b>	<b>Utsatt skatt</b>	<b>-35 003</b>	<b>-35 360</b>

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt i morselskapet

	Morselskapet	
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	24 745	65 936
Permanente forskjeller	26	-47 317
Grunnlag for årets skattekostnad	24 771	18 619
Andre midlertidige resultatforskjeller	6	-289
Mottatt konsernbidrag ført i balansen	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen før evt anvendelse av fremførbart underskudd)</b>	<b>24 777</b>	<b>18 330</b>

### Grunnlag for skattekostnaden i konsernet

	Konsernet	
<b>Grunnlag for skattekostnaden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	22 766	60 791
Skatt beregnet til 22 % av resultat før skatt	5 009	13 374
Effekt av avskrivning på merverdier	0	0
Utsatt skatt solgte selskaper		
Effekt av nedvurdering av utsatt skattefordel	0	0
Andre permanente forskjeller	85	-9 510
Effekt av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>5 094</b>	<b>3 865</b>



## Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

### Fordeling av skattekostnaden

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
563	5 451	Betalbar skatt	5 451	989
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
563	5 451	Sum betalbar skatt	5 451	989
0	0	Skatt konsernbidrag	0	0
0	0	Skatt solgte selskaper, valutaomregning mm	0	651
0	-1	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-357	49
562	5 450	<b>Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>5 094</b>	<b>1 690</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
562	5 450	Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	5 451	989
562	5 450	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 451</b>	<b>989</b>

### Note 9 Lønnskostnader og andre driftskostnader

TNOK

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020	Lønnskostnader	2020	2019
797	607	Lønninger	607	797
0	0	Styrehonorar	0	0
129	96	Arbeidsgiveravgift	96	129
63	11	Andre ytelser	11	63
18	13	Pensjonskostnader og andre ytelser	13	18
1 006	727	<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>727</b>	<b>1 006</b>

Det er etablert obligatorisk tjenstepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret er 1 i både morselskapet og konsernet.

### Ytelser til ledende personer i Urbania Eiendom AS (Konsern):

	Daglig leder	Styret
Lønn	607	0
Andre godtgjørelser	97	0
Pensjonskostnader	0	0
Styrehonorar	0	0
Sum	705	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkeltstående lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020	Andre driftskostnader	2020	2019
53	228	Revisjonshonorar	375	155
206	207	Forvaltnings- og regnskapshonorar	1 373	1 228
337	329	Honorarer andre	371	446
0	0	Eiendomsdrift	1 011	3 620
0	0	Forsikringer	216	176
468	262	Øvrige kostnader	496	697
1 064	1 025	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>3 843</b>	<b>6 322</b>



## Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder (beløpene er ekskl mva der det er fradrag for merverdiavgift):

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	228	370
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre ikke-revisjonstjenester	0	5
<b>Sum</b>	<b>228</b>	<b>375</b>

## Note 10 Bundne bankinnskudd

### TNOK

#### Morselskapet

Morselskapet har TNOK 60 i innstående bundne bankinnskudd.

#### Konsernet

Konsernet har TNOK 60 i innstående bundne bankinnskudd.

## Note 11 Finansiell markedsrisiko

### TNOK

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

#### Lån med flytende rente

Låntaker	Tidspunkt for låneforfall	Opprinnelig lånebeløp	Lånebeløp 31.12.2020
Urbania Eiendom AS	10.05.2049	NOK 60 000	58 164
Urbania Eiendom AS	22.07.2049	NOK 71 000	69 616
Urbania Eiendom AS	01.12.2022	NOK 160 000	153 250
<b>Sum</b>			<b>281 030</b>

#### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

#### Likviditetsrisiko

Konsernet hadde per årsskiftet en likviditetsbeholdning på omlag NOK 23,5 mill fordelt på selskapets totalt 7 selskaper.

#### Covenants

Egenkapital i kroner målt på konsolidert basis skal ha en egenkapital på minimum MNOK 235, egenkapitalandelen skal minimum være på 40 %.

## Note 12 Nærstående parter

Selskapet har følgende mellomværende med nærstående selskaper eid av aksjonærene

	2020	2019
Kortsiktig gjeld	-	1 068
Kortsiktig fordring	3 000	-

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Covid-19/Koronaviruset gjør seg fortsatt gjeldene. Enkelte av leietakerne har blitt vesentlig rammet av dette, og selskapet vil vurdere tiltak for å imøtekomme de mest berørte leietakerne dersom noen faller utenfor de statlige støtteordningene. Det er ikke planlagt store investeringer i 2021 og selskapet forventer å ha midler til å kunne håndtere situasjonen.



Urbania Eiendom AS (Konsern)

Noter til regnskapet for 2020

## Note 14 Pantstillelser og garantier m.v.

TNOK

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
289 044	281 030	Gjeld til kredittinstitusjoner	281 030	289 044
<b>289 044</b>	<b>281 030</b>	<b>Sum</b>	<b>281 030</b>	<b>289 044</b>

Før morselskapets gjeld er det gitt pant i følgende eiendommer:

Eiendom	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver	Kommune	Bokført verdi
Hovfaret 13	31	47	Hovfaret 13 AS	Oslo	124 354
Sørumsand	46	14	Sørumsand Senter AS	Sørumsand	72 333
Sørumsand	46	27	Sørumsand Senter AS	Sørumsand	
Eyvind Lyches vei 10	82	57	Eyvind Lyches vei 10 Næring AS Bærum		278 531

Det er i tillegg gitt pant i aksjene i datterselskapene:

Foretaksnavn	Org. Nr
Sørumsand Senter AS	943 826 331
Hovfaret 13 AS	919 293 837

For MNOK 100 av selskapets gjeld er inngått swapavtale på 5 år fra 2019.

## Note 15 Oppkjøp

TNOK

Konsernets oppkjøp av selskaper/eiendommer /eiendomsporteføljer:

	Tidspunkt	Eierandel	Vederlag på oppkjøps-tidspunktet	Bokført EK på oppkjøps-tidspunktet	Merverdi på oppkjøps-tidspunktet	Utsatt skatt på merverdi	Bokført merverdi 31.12.20
Sørumsand Senter AS	24.04.14	100 %	30 041	6 404	23 637	4 836	27 182
Hovfaret 13 AS	31.12.16	100 %	103 226	39 743	63 483	13 610	75 831
Eyvind Lyches vei 10 Næring AS	05.12.19	100,0 %	82 283	25 389	56 894	12 216	68 045
<b>SUM</b>			<b>215 550</b>	<b>71 537</b>	<b>144 014</b>	<b>30 662</b>	<b>171 058</b>

All merverdi er allokert til eiendommene. Merverdien avskrives sammen med eiendommene over 50-100 år. Utsatt skatt knyttet til merverdiene er bokført sammen med eiendommen.

Vederlagene er betalt kontant og med selgerkreditt. Eierandelen er konsernets eierandel, mens vederlag, bokført EK og merverdi er 100 % verdier.

Merverdiene er beregnet utifra beste estimat om kostpris og EK på transaksjonstidspunktet. Det har vært vanskelig å få dokumentasjon som underbygger de bokførte verdiene på transaksjonstidspunktet. Beste skjønn er derfor benyttet.

**Urbania Eiendom AS (Konsern)**

## Kontantstrømoppstilling

(TNOK)

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
65 936	24 745		22 766	60 791
-563	-4 033	8	-4 033	-563
-444	0	3	0	-194
159	169	2	7 409	2 694
0	0	3	0	500
367	-94		428	601
97	-83		-996	604
14 676	-5 395		7 399	-9 819
0	0		0	0
<u>80 227</u>	<u>15 309</u>		<u>32 974</u>	<u>54 614</u>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
50 132	0	3	0	0
-237 888	0	3	-2 000	-93 301
	0		0	0
-843	0		-2 259	-4 907
-160 740	0		0	-710
0	0		0	123 453
<u>-349 339</u>	<u>0</u>		<u>-4 259</u>	<u>24 535</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-81 050	-8 015	4	-8 015	-411 128
289 044	0		0	289 044
-621	-20 000		-20 000	-20 000
0	0		0	0
	0		0	0
<u>207 373</u>	<u>-28 015</u>		<u>-28 015</u>	<u>-142 084</u>
<u>-61 738</u>	<u>-12 706</u>		<u>701</u>	<u>-62 935</u>
<u>80 447</u>	<u>18 709</u>		<u>22 879</u>	<u>85 814</u>
<u>18 709</u>	<u>6 004</u>	10	<u>23 579</u>	<u>22 879</u>
Denne består av:				
18 709	6 004	10	23 579	22 879

**ANSVARLIGE REVISORER:**

STATSAUTORISERT REVISOR FRODE G. HANSEN (REVISORREGISTERNR. 1006065)  
STATSAUTORISERT REVISOR STÅLE RAASTAD HANSEN (REVISORREGISTERNR. 1019692)  
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN (REVISORREGISTERNR. 1017234)

FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • FORETAKSNR. NO 959 152 446 MVA  
FLORSØGT. 2a, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fghrevisjon.no  
HJEMMESIDE: www.fghrevisjon.no

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Urbania Eiendom AS

### Uttalelse om revisjon av årsregnskapet 2020

#### Konklusjon

Vi har revidert Urbania Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på TNOK 19.296 og en egenkapital på TNOK 292.321 for selskapsregnskapet og et overskudd på TNOK 17.673 og en egenkapital på TNOK 251.891 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse pr. 31. desember 2020, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse pr. 31. desember 2020 resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til pr. 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet pr. 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlaget for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet og vår uttalelse om øvrige lovmessige krav dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og regnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert



(side 2 av 2)  
REVISJONSBERETNING 2020  
Urbania Eiendom AS

med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte 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*

Målet med revisjonen 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 gir uttrykk for vår mening. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på regnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, forskrift og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. august 2021  
FGH Revisjon AS

Ståle Raastad Hansen  
Statsautorisert revisor