



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christoffer Pedersen Orheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		417 000	
Sum inntekter		417 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	741 064	429 236
Sum kostnader		741 064	429 236
Driftsresultat		-324 064	-429 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 086 511	15 044
Annen renteinntekt		89 886	4 995
Annen finansinntekt			4 862
Sum finansinntekter		3 176 397	24 901
Rentekostnad til foretak i samme konsern		306 744	1 629 433
Annen rentekostnad		6 598 934	337 502
Sum finanskostnader		6 905 678	1 966 935
Netto finans		-3 729 281	-1 942 034
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 053 345	-2 371 270
Skattekostnad	2	-890 012	-520 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 163 333	-1 851 240
Årsresultat		-3 163 333	-1 851 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 163 333	-1 851 240
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-1 851 240
Overført annen egenkapital		-3 163 333	
Sum overføringer og disponeringer		-3 163 333	-1 851 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 520 560	931 931
Sum immaterielle eiendeler		1 520 560	931 931
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	219 129 757	50 808 060
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 670 729	
Sum finansielle anleggsmidler		223 800 486	50 808 060
Sum anleggsmidler		225 321 046	51 739 991
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 333	
Andre fordringer	7	70 879 939	70 194 299
Sum fordringer		70 898 272	70 194 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 473 694	10 764 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 473 694	10 764 847
Sum omløpsmidler		83 371 966	80 959 146
SUM EIENDELER		308 693 012	132 699 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 876 000	3 846 124
Overkurs		129 209 285	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		1 068 539	
Sum innskutt egenkapital		134 153 824	3 846 124
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 911 563	-748 230
Udekket tap		2 400 614	2 400 614
Sum opptjent egenkapital		-6 312 177	-3 148 844
Sum egenkapital	3	127 841 647	697 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	161 400 000	132 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 400 000	132 000 000
Sum langsiktig gjeld		161 400 000	132 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 426	
Annen kortsiktig gjeld	7	19 439 940	1 857
Sum kortsiktig gjeld		19 451 366	1 857
Sum gjeld		180 851 366	132 001 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 693 012	132 699 137



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589689

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 783 784
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBANIUM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Drammensveien 161
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christoffer Pedersen Orheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		417 000	
Sum inntekter		417 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	741 064	429 236
Sum kostnader		741 064	429 236
Driftsresultat		-324 064	-429 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 086 511	15 044
Annen renteinntekt		89 886	4 995
Annen finansinntekt			4 862
Sum finansinntekter		3 176 397	24 901
Rentekostnad til foretak i samme konsern		306 744	1 629 433
Annen rentekostnad		6 598 934	337 502
Sum finanskostnader		6 905 678	1 966 935
Netto finans		-3 729 281	-1 942 034
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	2	-890 012	-520 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 163 333	-1 851 240
Årsresultat		-3 163 333	-1 851 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 163 333	-1 851 240
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-1 851 240
Overført annen egenkapital		-3 163 333	
Sum overføringer og disponeringer		-3 163 333	-1 851 240



Organisasjonsnr: 991 783 784
URBANUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 1 520 560 931 931
Sum immaterielle eiendeler 1 520 560 931 931

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 219 129 757 50 808 060
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 4 670 729
Sum finansielle
anleggsmidler 223 800 486 50 808 060

Sum anleggsmidler 225 321 046 51 739 991

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 18 333
Andre fordringer 7 70 879 939 70 194 299
Sum fordringer 70 898 272 70 194 299

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 12 473 694 10 764 847
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 12 473 694 10 764 847

Sum omløpsmidler 83 371 966 80 959 146

SUM EIENDELER 308 693 012 132 699 137

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 3 876 000 3 846 124
Overkurs 129 209 285
Annen innskutt egenkapital 1 068 539
Sum innskutt egenkapital 134 153 824 3 846 124

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -3 911 563 -748 230
Udekket tap 2 400 614 2 400 614
Sum opptjent egenkapital -6 312 177 -3 148 844



Sum egenkapital	3	127 841 647	697 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	161 400 000	132 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 400 000	132 000 000
Sum langsiktig gjeld		161 400 000	132 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 426	
Annen kortsiktig gjeld	7	19 439 940	1 857
Sum kortsiktig gjeld		19 451 366	1 857
Sum gjeld		180 851 366	132 001 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 693 012	132 699 137



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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urbanium Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urbanium Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TCOOI-A5P56-61SJO-SF5W2-LTB4J-Z8YFX



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Øyvind Hjemgård

Partner

Serial number: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-05 10:49:37 UTC



Penneo document key: TCOOI-A5P56-61SJO-SF5W2-LTB4J-Z8YFX

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



Noter 2022

Urbanium Eiendom AS
Organisasjonsnr. 991 783 784

Note - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, fratrukket merverdiavgift, returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Aksjer i datterselskaper

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallskyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke elenger er tilstede.

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 utdelingen er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres basert på individuell vurdering av vesentlige kundefordringer. For øvrige kundefordringer gjøres det en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt som forfaller i neste regnskapsår samt eventuell endring i utsatt skatt, med mindre annet er opplyst i egen note. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller og eventuelt framført ligningsmessig underskudd ved slutten av regnskapsåret. Skatteøkende (positive) og skattereduserende (negative) midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note 1 - Lønnskostnader mv.

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret 2022. 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

Årets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
For mye eller for lite avsatt skatt forrige år	0	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-890 012	-520 030
Skattekostnad	-890 012	-520 030
Skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-4 053 346	-2 371 270
Ekstraordinært resultat før skattekostnad		0
Endring i midlertidige forskjeller	0	
Permanente forskjeller	7 837	7502
3 % skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	
Mottatt konsernbidrag	1 369 922	
Årets skattegrunnlag	-2 675 587	-2 363 768
	2022	2021
Betalbar skatt av årets resultat	-301 383	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	301 383	
Balanseført betalbar skatt	0	0



Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	3 846 124			-3 148 844	697 280
Prinsippendringer og korrigeringer					
Egenkapital 01.01.2022	3 846 124			-3 148 844	697 280
Årsresultat				-3 163 333	-3 163 333
Ordinært utbytte					
Tilleggsutbytte					
Ekstraordinært utbytte					
Mottatt konsernbidrag			1 068 539		1 068 539
Avgitt konsernbidrag					
Kontantinnskudd					
Tinginnskudd	29876	129209285			129 239 161
Nedsettelse aksjekap. og overkurs					
Gjeldsettergivelse					
Kjøp av egne aksjer					
Salg av egne aksjer					
Gjeld konvertert til aksjekapital					
Andre endringer					
Egenkapital 31.12.2022	3 876 000	129 209 285	1 068 539	-6 312 177	127 841 647

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

Gjeld med forfall senere enn fem år	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	161 400 000	132 000 000

2022

Gjeld a NOK 161 400 000 er sikret ved pant i eiendommene i datterselskapene Riddervoldsgate 4 AS, Fokus Sørumsand AS og Rådhusplassen Eiendom AS



Note 5 - Aksjekapital

Aksjekapitalen i Urbanium Eiendom AS pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	51 000	76	3 876 000
Sum	51 000	76	3 876 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Soleva Holding AS	51 000	100,0	100,0

Note 6 - Investering i datterselskaper

Selskap	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Fokus Sørumsand AS	100%	50 808 060	50 808 060
Rådhusplassen Eiendom AS	100%	54 607 793	54 607 793
Riddervoldsgate 4 AS	100%	83 459 694	83 459 694
Skibåsen 33 AS	100%	30 254 209	30 254 209
Ås Minilager AS	100%	1	1
Urbanium Entreprenør AS	33%	4 670 729	4 670 729
Sum		223 800 485	223 800 485

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer konsern	68 739 886	70 194 299
Sum	68 739 886	70 194 299

Gjeld

	2022	2021
lån fra foretak i samme konsern	19 196 567	0
Sum	19 196 567	0