



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2025

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 177	2 869 048
Sum inntekter		2 985 177	2 869 048
Kostnader			
Annen driftskostnad		942 174	407 206
Sum kostnader		942 174	407 206
Driftsresultat		2 043 003	2 461 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			868 815
Sum finansinntekter			868 815
Annen rentekostnad		956 098	704 999
Sum finanskostnader		956 098	704 999
Netto finans		-956 098	163 815
Resultat før skattekostnad		1 086 905	2 625 658
Skattekostnad på resultat	3	241 808	577 644
Årsresultat		845 097	2 048 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 097	2 048 014
Totalresultat		845 097	2 048 014
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-75 635	-29 556
Avgitt konsernbidrag		920 731	2 077 570
Avsatt til annen egenkapital		1	
Sum overføringer og disponeringer	4	845 097	2 048 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 376	16 050
Andre kortsiktige fordringer		12 267	11 259
Konsernfordringer	6	75 635	29 556
Sum fordringer		124 278	56 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		986 731	839 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		986 731	839 181
Sum omløpsmidler		1 111 009	896 046
SUM EIENDELER		28 944 956	28 729 993
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 323
Sum egenkapital	4	30 001	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 411 179	2 429 065
Sum avsetninger for forpliktelser		2 411 179	2 429 065
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 624 654	21 253 931
Sum annen langsiktig gjeld		20 624 654	21 253 931
Sum langsiktig gjeld		23 035 833	23 682 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 441	525
Skyldig offentlige avgifter		280 580	166 706
Kortsiktig konserngjeld	6	4 530 828	3 905 618
Annen kortsiktig gjeld		1 008 274	944 148
Sum kortsiktig gjeld		5 879 122	5 016 997
Sum gjeld		28 914 955	28 699 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 944 956	28 729 993
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		87 750 000	252 750 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 408885

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 958
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 4 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2025

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 177	2 869 048
Sum inntekter		2 985 177	2 869 048
Kostnader			
Annen driftskostnad		942 174	407 206
Sum kostnader		942 174	407 206
Driftsresultat		2 043 003	2 461 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			868 815
Sum finansinntekter			868 815
Annen rentekostnad		956 098	704 999
Sum finanskostnader		956 098	704 999
Netto finans		-956 098	163 815
Resultat før skattekostnad		1 086 905	2 625 658
Skattekostnad på resultat	3	241 808	577 644
Årsresultat		845 097	2 048 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 097	2 048 014
Totalresultat		845 097	2 048 014
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-75 635	-29 556
Avgitt konsernbidrag		920 731	2 077 570
Avsatt til annen egenkapital		1	
Sum overføringer og disponeringer	4	845 097	2 048 014



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 411 179	2 429 065
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 411 179	2 429 065
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 624 654	21 253 931
Sum annen langsiktig gjeld		20 624 654	21 253 931
Sum langsiktig gjeld		23 035 833	23 682 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 441	525
Skyldig offentlige avgifter		280 580	166 706
Kortsiktig konserngjeld	6	4 530 828	3 905 618
Annen kortsiktig gjeld		1 008 274	944 148
Sum kortsiktig gjeld		5 879 122	5 016 997
Sum gjeld		28 914 955	28 699 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 944 956	28 729 993
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		87 750 000	252 750 000



Organisasjonsnr: 918 886 958
URBAN BOLIG 4 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.



BankID Signing
Thomas Løvslund
2025-02-25



Årsregnskap 2024 Urban Bolig 4 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 958



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		2 985 177	2 869 048
Sum driftsinntekter		2 985 177	2 869 048
Annen driftskostnad		942 174	407 206
Sum driftskostnader		942 174	407 206
Driftsresultat		2 043 003	2 461 843
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		0	868 815
Annen rentekostnad		956 098	704 999
Resultat av finansposter		-956 098	163 815
Resultat før skattekostnad		1 086 905	2 625 658
Skattekostnad på resultat	3	241 808	577 644
Resultat		845 097	2 048 014
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		845 097	2 048 014
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		75 635	29 556
Avsatt konsernbidrag		920 731	2 077 570
Avsatt til annen egenkapital		1	0
Sum overføringer	4	845 097	2 048 014



BALANSE

URBAN BOLIG 4 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	27 833 948	27 833 948
Sum varige driftsmidler		27 833 948	27 833 948
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		27 833 948	27 833 948
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		36 376	16 050
Andre kortsiktige fordringer		12 267	11 259
Konsernfordringer	6	75 635	29 556
Sum fordringer		124 278	56 865
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		986 731	839 181
Sum omløpsmidler		1 111 009	896 046
Sum eiendeler		28 944 956	28 729 993



BALANSE

URBAN BOLIG 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 323	8 323
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 323
Sum egenkapital	4	30 001	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 411 179	2 429 065
Sum avsetning for forpliktelser		2 411 179	2 429 065
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 624 654	21 253 931
Sum annen langsiktig gjeld		20 624 654	21 253 931
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 441	525
Skyldig offentlige avgifter		280 580	166 706
Konserngjeld	6	4 530 828	3 905 618
Annen kortsiktig gjeld		1 008 274	944 148
Sum kortsiktig gjeld		5 879 122	5 016 997
Sum gjeld		28 914 955	28 699 993
Sum egenkapital og gjeld		28 944 956	28 729 993
Pantstillelser		252 750 000	252 750 000

Oslo, 25.02.2025
Styret i Urban Bolig 4 AS

Thomas Løvslund
styreleder



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 4 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

Mandal, 03. mars 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



Urban Bolig 4 AS

NOTER 2024

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk 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	259 694
Endring utsatt skatt/skattefordel	-17 886
Skattekostnad	241 808

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2023	2024	Endring	
Sum positive forskjeller	11 105 408	11 105 408	0	
Sum negative forskjeller	-64 202	-145 504	81 302	
Netto forskjeller	11 041 206	10 959 904	81 302	
Skattereduserende forskj., som ikke kan utlignes	0	0	0	
Sum midlertidige forskjeller	11 041 206	10 959 904	81 302	
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	31.12	2 429 065	2 411 179	17 886



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 000
Årets resultat			845 097	845 097
Konsernbidrag			-845 096	-845 096
31.12.	30 000	-8 323	8 324	30 001

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 1 180 425.
Konsernbidrag er mottatt fra søsterselskapet Urban Bolig Drift AS uten skattemessig effekt kr 75 635.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		300	100	30 000
Totalt		<u>300</u>	<u>100</u>	<u>30 000</u>

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til mor Urban Bolig Holding AS på kr 3 350 403.

Gjeld er til Søsterselskap på kr 1 180 425. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)

Fordring til Søsterselskap på kr 75 635. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)

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	28 203 008
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>28 203 008</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-369 060
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>27 833 948</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 9 750 000,-.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-16 341 000		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	-20 624 654	Tomter, bygninger	27 833 948
Pantstillelser	20 624 654		