



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 641 334  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RCR URBAN ESTATE AS  
Forretningsadresse: Bruene 1  
3724 SKIEN

### 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: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

### 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, 03.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 300	
Annen driftskostnad	2	1 063 323	1 969 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 623</b>	<b>1 969 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 071 623</b>	<b>-1 969 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 636 954	1 618 437
Annen renteinntekt	5	207 554	215 986
Finansinntekter	5	547 182	206 149
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 391 690</b>	<b>2 040 572</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	33 564 326	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	335 269	
Annen rentekostnad	5	2 936 657	8 015 035
Finanskostnader	5		2 923 318
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 836 252</b>	<b>10 938 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 444 561</b>	<b>-8 897 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 516 184</b>	<b>-10 867 528</b>
Skattekostnad på resultat	7	-549 789	-7 326 319
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-34 966 395	-3 541 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	54 200	
Utsatt skattefordel	7	670 169	120 380
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>724 369</b>	<b>120 380</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	114 721 109	151 235 435
Lån til foretak i samme konsern	4	7 943 903	95 194 877
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 665 012</b>	<b>246 430 312</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 389 381</b>	<b>246 550 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 250 000	2 283 429
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 250 000</b>	<b>2 283 429</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		539 611	162 135
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>539 611</b>	<b>162 135</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 789 611</b>	<b>2 445 563</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 178 992</b>	<b>248 996 255</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10	24 030 000	24 000 000
Overkurs	8	69 680 295	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8		69 710 295
Annen innskutt egenkapital	8		45 358 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 710 295</b>	<b>139 068 858</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	885 595	11 277 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-885 595</b>	<b>-11 277 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 824 700</b>	<b>127 791 096</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser			547 182
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>547 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	29 705 677	34 705 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 705 677</b>	<b>34 705 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 705 677</b>	<b>35 252 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 404	140 548
Kortsiktig konserngjeld	4	2 035 269	85 100 000
Annen kortsiktig gjeld		599 941	711 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 648 614</b>	<b>85 952 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 354 291</b>	<b>121 205 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 178 992</b>	<b>248 996 255</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 730171

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 641 334  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RCR URBAN ESTATE AS  
Forretningsadresse: Bruene 1  
3724 SKIEN

#### 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: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.08.2025

---

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



Organisasjonsnr: 920 641 334  
RCR URBAN ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 300	
Annen driftskostnad	2	1 063 323	1 969 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 623</b>	<b>1 969 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 071 623</b>	<b>-1 969 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 636 954	1 618 437
Annen renteinntekt	5	207 554	215 986
Finansinntekter	5	547 182	206 149
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 391 690</b>	<b>2 040 572</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	33 564 326	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	335 269	
Annen rentekostnad	5	2 936 657	8 015 035
Finanskostnader	5		2 923 318
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 836 252</b>	<b>10 938 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 444 561</b>	<b>-8 897 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 516 184</b>	<b>-10 867 528</b>
Skattekostnad på resultat	7	-549 789	-7 326 319
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-34 966 395	-3 541 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>



Organisasjonsnr: 920 641 334  
RCR URBAN ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	3	54 200	
Utsatt skattefordel	7	670 169	120 380
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>724 369</b>	<b>120 380</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	114 721 109	151 235 435
Lån til foretak i samme konsern	4	7 943 903	95 194 877
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 665 012</b>	<b>246 430 312</b>

#### Sum anleggsmidler

123 389 381 246 550 692

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	9	1 250 000	2 283 429
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 250 000</b>	<b>2 283 429</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		539 611	162 135
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>539 611</b>	<b>162 135</b>

#### Sum omløpsmidler

1 789 611 2 445 563

#### SUM EIENDELER

125 178 992 248 996 255

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 10	24 030 000	24 000 000
Overkurs	8	69 680 295	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8		69 710 295
Annen innskutt egenkapital	8		45 358 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 710 295</b>	<b>139 068 858</b>

#### Opptjent egenkapital



Udekket tap	8	885 595	11 277 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-885 595</b>	<b>-11 277 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 824 700</b>	<b>127 791 096</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelseser			547 182
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>547 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	29 705 677	34 705 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 705 677</b>	<b>34 705 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 705 677</b>	<b>35 252 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 404	140 548
Kortsiktig konserngjeld	4	2 035 269	85 100 000
Annen kortsiktig gjeld		599 941	711 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 648 614</b>	<b>85 952 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 354 291</b>	<b>121 205 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 178 992</b>	<b>248 996 255</b>



Organisasjonsnr: 920 641 334  
RCR URBAN ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## **RCR URBAN ESTATE AS**

### **Årsregnskap 2024**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning**

*Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS*



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rcr Urban Estate AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 300	0
Annen driftskostnad	2	1 063 323	1 969 747
Sum driftskostnader		1 071 623	1 969 747
Driftsresultat		-1 071 623	-1 969 747
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 636 954	1 618 437
Annen renteinntekt	5	207 554	215 986
Finansinntekter	5	547 182	206 149
Sum Finansinntekter		2 391 690	2 040 572
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	33 564 326	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	335 269	0
Annen rentekostnad	5	2 936 657	8 015 035
Finanskostnader	5	0	2 923 318
Sum Finanskostnader		36 836 252	10 938 353
Resultat av finansposter		-34 444 561	-8 897 781
Resultat før skattekostnad		-35 516 184	-10 867 528
Skattekostnad på resultat	7	-549 789	-7 326 319
Resultat		-34 966 395	-3 541 209
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-34 966 395</b>	<b>-3 541 209</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	8	34 966 395	3 541 209
Sum overføringer		-34 966 395	-3 541 209



<b>Balanse</b>			
<b>Rcr Urban Estate AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	54 200	0
Utsatt skattefordel	7	670 169	120 380
Sum immaterielle eiendeler		724 369	120 380
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	114 721 109	151 235 435
Lån til foretak i samme konsern	4	7 943 903	95 194 877
Sum finansielle anleggsmidler		122 665 012	246 430 312
Sum anleggsmidler		123 389 381	246 550 692
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 250 000	2 283 429
Sum fordringer		1 250 000	2 283 429
Bankinnskudd, kontanter o.l.		539 611	162 135
Sum omløpsmidler		1 789 611	2 445 563
<b>Sum eiendeler</b>		<b>125 178 992</b>	<b>248 996 255</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Rcr Urban Estate AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10	24 030 000	24 000 000
Overkurs	8	69 680 295	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	45 358 563
Ikke-registert kapitalforhøyelse	8	0	69 710 295
Sum innskutt egenkapital		93 710 295	139 068 858
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-885 595	-11 277 763
Sum opptjent egenkapital		-885 595	-11 277 763
Sum egenkapital		92 824 700	127 791 096
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	547 182
Sum avsetning for forpliktelser		0	547 182
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	29 705 677	34 705 677
Sum annen langsiktig gjeld		29 705 677	34 705 677
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 404	140 548
Konserngjeld	4	2 035 269	85 100 000
Annen kortsiktig gjeld		599 941	711 752
Sum kortsiktig gjeld		2 648 614	85 952 300
Sum gjeld		32 354 291	121 205 159
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>125 178 992</b>	<b>248 996 255</b>
Porsgrunn, 11.07.2025 Styret i Rcr Urban Estate AS			
<hr/> Emil Eriksrød styreleder			
<b>Rcr Urban Estate AS</b>		<b>Side 4</b>	



Rcr Urban Estate AS

920 641 334

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Rcr Urban Estate AS er et selskap der virksomheten omfatter eie, drift og utleie av fast eiendom, eie aksjer i andre selskap samt investere i aksjer og andre verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Skien kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

### Varekostnad

Varekostnader kostnadsføres etter sammenstillingsprinsippet.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto inntående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto inntående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto inntående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Rcr Urban Estate AS

920 641 334

## Note 2 Lønnskostnader og driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2024 kr 71 241 ekskl.mva.

## Note 3 Anleggsnote

	Immaterielle eiendeler	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	62 500	62 500
= Anskaffelseskost 31.12.24	62 500	62 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	8 300	8 300
= Bokført verdi 31.12.24	54 200	54 200
Årets ordinære avskrivninger	8 300	8 300
Økonomisk levetid	5 år	

Immaterielle eiendeler består av erverv av varemerke "Recreate".

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2024	2023
Mulighetenes By AS	6 517 378	38 061 949
Hjo Invest AS	0	57 132 928
RCR Forvaltning AS	1 426 524	0
Sum	7 943 903	95 194 877

Mellomværende fordringer er renteberegnet med kr. 1 636 954

Av dette mottatt i konsernbidrag	2024	2023
Motatt fra Mulighetenes By AS	3 000 000	0
Mottatt fra HJO Invest AS	0	57 132 928
Sum	3 000 000	57 132 928

Gjeld til selskap i samme konsern	2024	2023
Xania Group AS*	335 269	0
Xania AS	1 700 000	28 600 000
Mulighetenes By AS	0	56 500 000
Sum	2 035 269	85 100 000

\*Mellomværende gjeld tilsvarer årets renter, da opprinnelig hovedstol er gjort opp.

Av dette avgitt i konsernbidrag	2024	2023
Avgitt til Xania AS	0	28 600 000
Avgitt til Mulighetenes By AS	0	56 500 000
Sum	0	85 100 000



Rcr Urban Estate AS

920 641 334

## Note 5 Øvrige finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen Renteinntekt	207 554	215 986
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 636 954	1 618 437
Gevinst ved realisasjon av aksjer*	547 182	206 149
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 391 690</b>	<b>2 040 572</b>

\*Garantiforpliktelser overdratt i forbindelse med salg av Telemarksgata 10 AS

<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen Rentekostnad	2 936 657	8 014 836
Rentekostnad til foretak i samme konsern	335 269	0
Tap ved realisasjon av aksjer	0	2 923 318
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 271 926</b>	<b>10 938 154</b>

## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>					
Mulighetenes By AS	Skien	100,0%	114 671 109	40 346 806	-10 370 350
Rcr Forvaltning AS	Skien	100,0%	50 000	93 706	270 129
Sum			114 721 109	40 440 512	-10 100 221

Selskapet har solgt sine eierintresser i Telemarksgata 10 AS, med det også tilhørende garantiforpliktelser.

Bokført aksjeverdi på Mulighetenes By, er nedskrevet med 33 mNOK.



Rcr Urban Estate AS

920 641 334

## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-7 205 939
Endring i utsatt skattefordel	-549 789	-120 380
Skattekostnad ordinært resultat	-549 789	-7 326 319
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-35 516 184	-10 867 528
Permanente forskjeller	33 017 144	3 989 459
Endring i midlertidige forskjeller	187 607	547 182
Mottatt konsernbidrag	0	57 132 928
Avgitt konsernbidrag	0	-24 378 660
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-26 423 381
Skattepliktig inntekt	-2 311 434	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	12 569 244
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-17 932 549
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	5 363 305
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	4 200	0	-4 200
Fordringer	-738 990	0	738 990
Avsetninger mv	0	-547 182	-547 182
Sum	-734 790	-547 182	187 607
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 311 434	0	2 311 434
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 046 223	-547 182	2 499 041
Utsatt skattefordel (22 %)	-670 169	-120 380	549 789



Rcr Urban Estate AS

920 641 334

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Ikke-registert egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	24 000 000	0	45 358 563	69 710 295	-11 277 763	127 791 096
Årets resultat	0	0	0	0	-34 966 395	-34 966 395
Kapitaløkning 12.02.2024	30 000	69 680 295		-69 710 295		0
Netting Udekket tap			-45 358 563		45 358 295	0
Pr. 31.12.2024	24 030 000	69 680 295	0	0	-885 863	92 824 432

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

## Note 9 Andre Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Fordringer Bucketlist Holding AS	1 988 990	2 283 429
Avsetning til tap iht avtalt nedkviktering.	-738 990	0
Sum kortsiktige fordringer	1 250 000	2 283 429

## Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rcr Urban Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	801,0	24 030 000
Sum	30 000		24 030 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Xania Group AS	30 000	100,0	100,0

## Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 705 677	34 705 677

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld innen fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2024

Følgende er stilt til sikkerhet for gjelden i Rcr Urban Estate AS:

- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 2526 Skien Kommune
- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 1, Færder Kommune
- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 2, Færder Kommune



**Rcr Urban Estate AS**

**920 641 334**

- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 3, Færder Kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 521, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 4668, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 1, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 3, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5129, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 1871, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5167, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5191, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5211, Skien kommune



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rcr Urban Estate AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rcr Urban Estate AS 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18. juli 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UMK67-E2W5D-XRHWZ-KPFBW-FT08A-GTC8Q



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-18 17:59:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UMK67-E2W5D-XRHWZ-KPFBW-FTOBA-GTC8Q

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.