



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 931
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 2 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: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 067	2 022 168
Sum inntekter		2 827 067	2 022 168
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 008 914	1 334 964
Sum kostnader		1 008 914	1 334 964
Driftsresultat		1 818 153	687 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			582 817
Sum finansinntekter			582 817
Annen rentekostnad		858 049	624 532
Sum finanskostnader		858 049	624 532
Netto finans		-858 049	-41 715
Resultat før skattekostnad		960 104	645 489
Skattekostnad på resultat	3	211 223	142 008
Årsresultat		748 881	503 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		748 881	503 481
Totalresultat		748 881	503 481
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-198 097	
Avgitt konsernbidrag		946 978	503 481
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	748 881	503 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	53 969	
Sum immaterielle eiendeler		53 969	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	29 020 275	29 020 275
Sum varige driftsmidler		29 020 275	29 020 275
Sum anleggsmidler		29 074 244	29 020 275
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			347 193
Andre kortsiktige fordringer		210 840	11 172
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		210 840	358 365
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 537	194 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 537	194 794
Sum omløpsmidler		320 377	553 159
SUM EIENDELER		29 394 621	29 573 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	8 322
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 322
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		1 905
Sum avsetninger for forpliktelser			1 905
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	18 463 643	19 177 792
Sum annen langsiktig gjeld		18 463 643	19 177 792
Sum langsiktig gjeld		18 463 643	19 179 697
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 362	
Kortsiktig konserngjeld	6	10 595 415	9 664 421
Annen kortsiktig gjeld		217 201	699 316
Sum kortsiktig gjeld		10 900 978	10 363 737
Sum gjeld		29 364 621	29 543 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 394 621	29 573 434
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		85 040 000	250 040 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531066

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 931
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 2 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: 10.04.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 067	2 022 168
Sum inntekter		2 827 067	2 022 168
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 008 914	1 334 964
Sum kostnader		1 008 914	1 334 964
Driftsresultat		1 818 153	687 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			582 817
Sum finansinntekter			582 817
Annen rentekostnad		858 049	624 532
Sum finanskostnader		858 049	624 532
Netto finans		-858 049	-41 715
Resultat før skattekostnad		960 104	645 489
Skattekostnad på resultat	3	211 223	142 008
Årsresultat		748 881	503 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		748 881	503 481
Totalresultat		748 881	503 481
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-198 097	
Avgitt konsernbidrag		946 978	503 481
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	4	748 881	503 481



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 53 969
Sum immaterielle eiendeler 53 969

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8, 9 29 020 275 29 020 275
Sum varige driftsmidler 29 020 275 29 020 275

Sum anleggsmidler 29 074 244 29 020 275

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 347 193
Andre kortsiktige
fordringer 210 840 11 172
Konsernfordringer 6
Sum fordringer 210 840 358 365

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 109 537 194 794
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 109 537 194 794

Sum omløpsmidler 320 377 553 159

SUM EIENDELER 29 394 621 29 573 434

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 323 8 322
Sum opptjent egenkapital 8 323 8 322

Sum egenkapital 4 30 000 30 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		1 905
Sum avsetninger for forpliktelses			1 905
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	18 463 643	19 177 792
Sum annen langsiktig gjeld		18 463 643	19 177 792
Sum langsiktig gjeld		18 463 643	19 179 697
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 362	
Kortsiktig konserngjeld	6	10 595 415	9 664 421
Annen kortsiktig gjeld		217 201	699 316
Sum kortsiktig gjeld		10 900 978	10 363 737
Sum gjeld		29 364 621	29 543 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 394 621	29 573 434
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		85 040 000	250 040 000



Organisasjonsnr: 918 886 931
URBAN BOLIG 2 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.



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 2 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, 11. april 2025

Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle

Statsautorisert revisor

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

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

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



Urban Bolig 2 AS

NOTER 2024

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres med nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført.

Note 2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	267 097
Endring utsatt skatt/skattefordel	-55 874
Skattekostnad	211 223

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2023	2024	Endring
Sum positive forskjeller	253 971	0	253 971
Sum negative forskjeller	-245 312	-245 312	0
			0
Netto forskjeller	8 659	-245 312	253 971
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
			0
Sum midlertidige forskjeller	8 659	-245 312	253 971
			0
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-) 31.12	1 905	-53 969	55 874



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	8 323	30 000
Årets resultat			748 881	748 881
Konsernbidrag			-748 881	-748 881
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er gitt til søsterselskapet Urban Bolig Drift AS med skattemessig effekt kr 1 214 075.
Konsernbidrag er mottatt fra Mor Urban Bolig Holding AS uten skattemessig effekt kr 198 097.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til mor Urban Bolig Holding AS på kr 9 381 340.
Gjeld til Søsterselskap Urban Bolig Drift AS på kr 1 214 075. Beløpet gjelder i sin helhet årets konsernbidrag. (se note 4)
Fordring til mor Urban Bolig Holding AS på kr 198 097. 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	29 265 587
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>29 265 587</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-245 312
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>29 020 275</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 17 000 000,-.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 935 833		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 463 643	Tomter, bygninger	29 020 275
Pantstillelser	85 040 000		



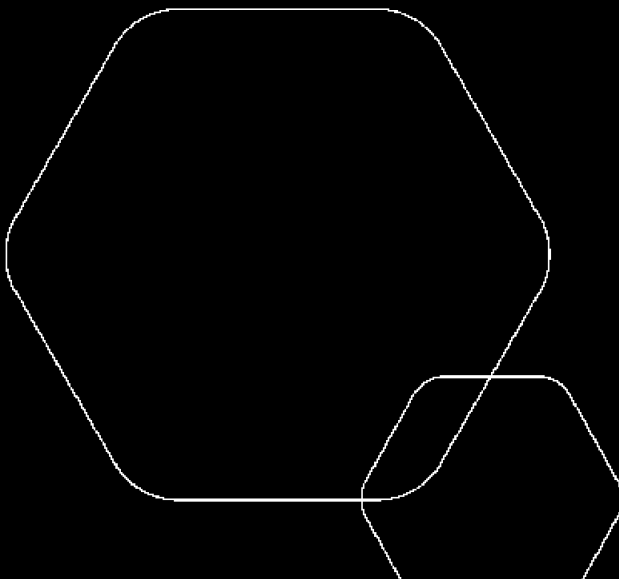
BankID Signing
Thomas Løvslund
2025-04-10



Årsregnskap 2024

Urban Bolig 2 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 931



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 2 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		2 827 067	2 022 168
Sum driftsinntekter		2 827 067	2 022 168
Annen driftskostnad		1 008 914	1 334 964
Sum driftskostnader		1 008 914	1 334 964
Driftsresultat		1 818 153	687 204
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		0	582 817
Annen rentekostnad		858 049	624 532
Resultat av finansposter		-858 049	-41 715
Resultat før skattekostnad		960 104	645 489
Skattekostnad på resultat	3	211 223	142 008
Resultat		748 881	503 481
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		748 881	503 481
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		198 097	0
Avsatt konsernbidrag		946 978	503 481
Sum overføringer	4	748 881	503 481



BALANSE

URBAN BOLIG 2 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	53 969	0
Sum immaterielle eiendeler		53 969	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9	29 020 275	29 020 275
Sum varige driftsmidler		29 020 275	29 020 275
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		29 074 244	29 020 275
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	347 193
Andre kortsiktige fordringer		210 840	11 172
Sum fordringer		210 840	358 365
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 537	194 794
Sum omløpsmidler		320 377	553 159
Sum eiendeler		29 394 621	29 573 434



BALANSE

URBAN BOLIG 2 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	8 322
Sum opptjent egenkapital		8 323	8 322
Sum egenkapital	4	30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	0	1 905
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 905
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	18 463 643	19 177 792
Sum annen langsiktig gjeld		18 463 643	19 177 792
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		88 362	0
Konserngjeld	6	10 595 415	9 664 421
Annen kortsiktig gjeld		217 201	699 316
Sum kortsiktig gjeld		10 900 978	10 363 737
Sum gjeld		29 364 621	29 543 434
Sum egenkapital og gjeld		29 394 621	29 573 434
Pantstillelser		85 040 000	250 040 000

Oslo, 10.04.2025
Styret i Urban Bolig 2 AS

Thomas Løvslund
styreleder