



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 369 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBANIUM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Todnem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 08.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		348 000	
Annen driftsinntekt		74 625	
Sum inntekter		422 625	
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	638 960	
Annen driftskostnad	4	97 135	
Sum kostnader		736 095	
Driftsresultat		-313 470	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		933 569	
Inntekt på andre investeringer		125 199	
Annen renteinntekt		17	
Sum finansinntekter		1 058 785	
Netto finans		1 058 785	
Ordinært resultat før skattekostnad		745 315	0
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-75 228	
Ordinært resultat etter skattekostnad		820 543	0
Årsresultat		820 543	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		1 058 768	
Annen egenkapital		-238 225	
Sum overføringer og disponeringer		820 543	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	95 880 569	
Lån til foretak i samme konsern	6	11 984 059	
Investeringer i tilknyttet selskap	7	14 251 199	
Sum finansielle anleggsmidler		122 115 827	
Sum anleggsmidler		122 115 827	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	332 000	
Konsernfordringer	6	320 093	
Sum fordringer		652 093	
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		4 299 948	
Sum investeringer		4 299 948	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	120 642	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 642	
Sum omløpsmidler		5 072 683	0
SUM EIENDELER		127 188 510	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	100 000 000	
Overkurs		9 103 000	
Annen innskutt egenkapital		243 271	
Sum innskutt egenkapital		109 346 271	
Opptjent egenkapital			
Fond	13	1 058 768	
Annen egenkapital	13	-238 225	
Sum opptjent egenkapital		820 543	
Sum egenkapital	13	110 166 814	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 594	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 594	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		16 948 852	
Sum annen langsiktig gjeld		16 948 852	
Sum langsiktig gjeld		16 950 446	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 000	
Annen kortsiktig gjeld		21 250	
Sum kortsiktig gjeld		71 250	
Sum gjeld		17 021 696	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 188 510	0



Noter 2016 URBANIMUM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. 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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, markedsverdi for markedsbaserte finansielle omløpsmidler og egenkapitalmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2016
Lønn	560 000
Arbeidsgiveravgift	78 960
Sum	638 960

Foretaket har sysselsatt 0,5 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Pensjon betales gjennom Payco AS.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	560 000	
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse		

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 33 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 5 - Investering i Datterselskap

Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Hausmannsgate 28 AS	Oslo	100%
Ås Senter AS	Oslo	100%

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap da selskapets morselskap utarbeider dette, det vises til RL § 3-7.

Forretningsadresse hvor konsernregnskap utleveres:

Haakon VII's gate 2, 8. etg
0161 OSLO

Note 6 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2016
Foretak i samme konsern	12 304 152
Tilknyttet selskap	



Note 7 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50 %
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2016	0
Utbetaling/utbytte	
Innbetaling/tilganger	
Resultatandel	(753 141)
UB 31.12.2016	13 372 859

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2016.

Spesifikasjon kundefordringer	2016
Kundefordringer til pålydende	332 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer	
Netto oppførte kundefordringer	332 000

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Omløpsmidler		6 640	(6 640)
Sum midlertidige forskjeller	0	6 640	(6 640)
Utsatt skatt 31.12.16. basert på 24%	0	1 594	(1 594)

Note 11 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	745 315
Konsernbidrag	320 093
+/- Permanente forskjeller	(1 058 768)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(6 640)
Årets skattegrunnlag	0
+/- Endring i utsatt skatt	1 594
+/- Skatt på konsernbidrag	(76 822)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(75 228)
Betalbar skatt i balansen	0



Note 12 - Aksjekapital

Foretaket har 100 000 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 000 000. Samtlige aksjer tilhører samme aksjeklasse og eies av Payco AS.

Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen		FFV	Annen EK	Sum
		Overkurs	innsk. EK			
Stiftelse	30 000					30 000
Konvertering av gjeld	99 970 000	9 103 000				109 073 000
Årets resultat				1 058 768	(238 225)	820 543
Konsernbidrag			243 271			243 271
Egenkapital 31.12.2016	100 000 000	9 103 000	243 271	1 058 768	(238 225)	110 166 814



ÅRSBERETNING 2016
URBANUM EIENDOM AS
Org.nr. 917 369 879

Selskapets virksomhet

Urbanium Eiendom AS ble stiftet 19. mai 2016. Virksomhetsområdet til selskapet er utvikling og forvaltning av næringsseiendom. Selskapet holder til i Oslo.

Selskapet eies av: Payco AS med 100 % av aksjene

Stilling og resultat

Regnskapet viser en omsetning på kr. 422 625 og et overskudd på kr. 820 543. Selskapets har en egenkapital på kr. 110 166 814 per. 31.12.2016, tilsvarende en egenkapitalandel på 87 %.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter en rettvise oversikt og fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet.

Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Styret foreslår at årets overskudd på 820 543 disponeres som følger:

Overføring til/fra fond	1 058 768
Annen egenkapital	(238 225)
SUM	820 543

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapets har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetningen av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

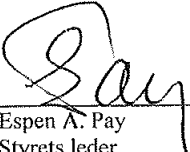
Arbeidsmiljø

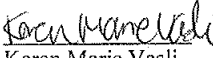
Urbanium Eiendom AS hadde en ansatt pr. 31.12.2016. Styret består av en kvinne og tre menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapet stiller strenge krav til egen organisasjon og leverandører om at miljø skal være i fokus, både i forbindelse med prosjektering, bygging og fremtidig drift av eiendommene. Virksomheten kjenner ikke til at det har forekommet forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø i 2016.

Oslo, 22.06.2017


Espen A. Pay
Styrets leder


Karen Marie Vasli
Styremedlem


Andreas Christoffer Pay
Styremedlem / Daglig Leder



Resultatregnskap for perioden 19.05 - 31.12.2016
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2016
Salgsinntekt		348 000
Annen driftsinntekt		74 625
Sum driftsinntekter		422 625
Lønnskostnad	1, 2, 3	(638 960)
Annen driftskostnad	4	(97 135)
Sum driftskostnader		(736 095)
Driftsresultat		(313 470)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		933 569
Inntekt på andre investeringer		125 199
Annen renteinntekt		17
Sum finansinntekter		1 058 785
Netto finans		1 058 785
Ordinært resultat før skattekostnad		745 315
Skattekostnad på ordinært resultat	11	75 228
Ordinært resultat		820 543
Årsresultat		820 543
Overføringer		
Overføringer til/fra fond		1 058 768
Annen egenkapital		(238 225)
Sum		820 543



Balanse pr. 31. desember 2016
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2016
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Investering i datterselskap	5	95 880 569
Lån til foretak i samme konsern	6	11 984 059
Investeringer i tilknyttet selskap	7	14 251 199
Sum finansielle anleggsmidler		122 115 827
Sum anleggsmidler		122 115 827
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	8	332 000
Konsernfordringer	6	320 093
Sum fordringer		652 093
Investeringer		
Markedsbaserte aksjer		4 299 948
Sum investeringer		4 299 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	120 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 642
Sum omløpsmidler		5 072 683
Sum eiendeler		127 188 510



Balanse pr. 31. desember 2016
URBANIUM EIENDOM AS

	Note	2016
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	100 000 000
Overkurs		9 103 000
Annen innskutt egenkapital		243 271
Sum innskutt egenkapital		109 346 271
Opptjent egenkapital		
Fond	13	1 058 768
Annen egenkapital	13	(238 225)
Sum opptjent egenkapital		820 543
Sum egenkapital	13	110 166 814
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	10	1 594
Sum avsetning for forpliktelser		1 594
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld		16 948 852
Sum annen langsiktig gjeld		16 948 852
Sum langsiktig gjeld		16 950 446
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		50 000
Annen kortsiktig gjeld		21 250
Sum kortsiktig gjeld		71 250
Sum gjeld		17 021 696
Sum egenkapital og gjeld		127 188 510


Espen Andreas Pay
Styrets leder


Karen Marie Vasli
Styremedlem


Andreas Christoffer Pay
Daglig leder



Noter 2016

URBANUM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. 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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, markedsverdi for markedsbaserte finansielle omløpsmidler og egenkapitalmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2016
Lønn	560 000
Arbeidsgiveravgift	78 960
Sum	638 960

Foretaket har sysselsatt 0,5 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Pensjon betales gjennom Payco AS.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	560 000	
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse		

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 33 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 5 - Investering i Datterselskap

Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Hausmannsgate 28 AS	Oslo	100%
Ås Senter AS	Oslo	100%

Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap da selskapets morselskap utarbeider dette, det vises til RL § 3-7.

Forretningsadresse hvor konsernregnskap utleveres:
Haakon VII's gate 2, 8. etg
0161 OSLO

Note 6 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2016
Foretak i samme konsern	12 304 152
Tilknyttet selskap	



Note 7 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50 %
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2016	0
Utbetaling/utbytte	
Innbetaling/tilganger	
Resultatandel	(753 141)
UB 31.12.2016	13 372 859

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2016.

Spesifikasjon kundefordringer	2016
Kundefordringer til pålydende	332 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer	
Netto oppførte kundefordringer	332 000

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Omløpsmidler		6 640	(6 640)
Sum midlertidige forskjeller	0	6 640	(6 640)
Utsatt skatt 31.12.16. basert på 24%	0	1 594	(1 594)

Note 11 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	745 315
Konsernbidrag	320 093
+/- Permanente forskjeller	(1 058 768)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(6 640)
Årets skattegrunnlag	0
+/- Endring i utsatt skatt	1 594
+/- Skatt på konsernbidrag	(76 822)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(75 228)
Betalbar skatt i balansen	0



Note 12 - Aksjekapital

Foretaket har 100 000 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 000 000. Samtlige aksjer tilhører samme aksjeklasse og eies av Payco AS.

Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen		FFV	Annen EK	Sum
			innsk. EK				
Stiftelse	30 000						30 000
Konvertering av gjeld	99 970 000	9 103 000					109 073 000
Årets resultat					1 058 768	(238 225)	820 543
Konsernbidrag			243 271				243 271
Egenkapital 31.12.2016	100 000 000	9 103 000	243 271		1 058 768	(238 225)	110 166 814



Kontantstrømoppstilling URBANUM EIENDOM AS

	Note	2016	2015
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		820 543	0
+/- Endring i utsatt skatt		1 594	0
Tilført fra årets virksomhet		822 137	0
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(282 000)	0
+/- Endr. i andre tidsavgrensningposter		(320 093)	0
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		220 044	0
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
+/- Endring andre investeringer		(126 415 775)	0
B = Netto likviditetsendr. fra investering		(126 415 775)	0
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		16 970 102	0
+ Innbetaling av egenkapital		109 346 271	0
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		126 316 373	0
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		120 642	0
= Likviditetsbeholdning 31.12.		120 642	0



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Urbanium Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Urbanium Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 820 543. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 selskapets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 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 årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

Revisjonspartner AS, Postboks 547 Skøyen, 0214 OSLO - Foretaksnr.: 967645354
Tlf.: +47 23 27 25 80 - Fax.: +47 22 55 52 22
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening



Revisjonspartner

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 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 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.

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

- identifiserer og anslår 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 kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisjonspartner

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 og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. juni 2017

Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor