



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 15.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 582 800	348 000
Annen driftsinntekt		-74 625	74 625
Sum inntekter		1 508 175	422 625
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 126 636	638 960
Annen driftskostnad	4	414 235	97 135
Sum kostnader		1 540 871	736 095
Driftsresultat		-32 696	-313 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	5 246 915	933 569
Inntekt på andre investeringer	6	294 495	125 199
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 899	
Annen renteinntekt		98	17
Annen finansinntekt		150 853	
Verdiøkning av finansielle instrumenter		601 068	
Sum finansinntekter		6 296 328	1 058 785
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 784	
Annen rentekostnad		116 536	
Annen finanskostnad		250	
Sum finanskostnader		126 570	
Netto finans		6 169 758	1 058 785
Ordinært resultat før skattekostnad		6 137 062	745 315
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 027 778	-75 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 109 284	820 543
Årsresultat		5 109 284	820 543
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra fond		2 415 275	1 058 768
Konsernbidrag		-1 537 207	
Udekket tap		238 225	
Annen egenkapital		3 992 991	-238 225
Sum overføringer og disponeringer		5 109 284	820 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	9 351	
Sum immaterielle eiendeler		9 351	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	98 476 480	95 880 569
Lån til foretak i samme konsern	7	14 469 467	11 984 059
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 530 694	14 251 199
Sum finansielle anleggsmidler		127 476 641	122 115 827
Sum anleggsmidler		127 485 992	122 115 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	467 250	332 000
Konsernfordringer	7	4 682 302	320 093
Sum fordringer		5 149 552	652 093
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		4 901 016	4 299 948
Sum investeringer		4 901 016	4 299 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	10 606 530	120 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 606 530	120 642
Sum omløpsmidler		20 657 098	5 072 683
SUM EIENDELER		148 143 089	127 188 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	100 000 000	100 000 000
Overkurs		9 103 000	9 103 000
Annen innskutt egenkapital		467 616	243 271
Sum innskutt egenkapital		109 570 616	109 346 271
Opptjent egenkapital			
Fond		3 474 043	1 058 768
Annen egenkapital		694 232	
Udekket tap			238 225
Sum opptjent egenkapital		4 168 275	820 543
Sum egenkapital	12	113 738 891	110 166 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			1 594
Sum avsetninger for forpliktelser			1 594
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	10 647 801	
Langsiktig konserngjeld		18 764 509	16 948 852
Sum annen langsiktig gjeld		29 412 310	16 948 852
Sum langsiktig gjeld		29 412 310	16 950 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 775	50 000
Skyldige offentlige avgifter		195 915	
Kortsiktig konserngjeld		4 607 228	
Annen kortsiktig gjeld		174 970	21 250
Sum kortsiktig gjeld		4 991 889	71 250
Sum gjeld		34 404 198	17 021 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 143 089	127 188 510



ÅRSBERETNING 2017

URBANIUM EIENDOM AS

Org.Nr. 917 369 879

Selskapets virksomhet

Urbanium Eiendom AS' virksomhetsområde er utvikling og forvaltning av næringseiendom. Selskapet holder til i Oslo.

Selskapet eies av; Urbanium Gruppen AS med 100 % av aksjene

Stilling og resultat

Regnskapet viser en økt omsetning på kr. 1.508.175 i 2017 mot kr. 422.625 i 2016.

Overskudd er på kr. 5.109.284 i 2017 mot kr. 820.543 i 2016.

Selskapet har en egenkapital på kr. 113.738.891 i 2017 mot kr. 110.166.814 i 2016.

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

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 kr. 5.109.284 disponeres som følger;

Overføring til/fra fond	kr. 2.415.275
Konsernbidrag	kr. (1.537.207)
Udekket tap	kr. 238.225
<u>Annen egenkapital</u>	<u>kr. 3.992.991</u>
SUM	kr. 5.109.284

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2017 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



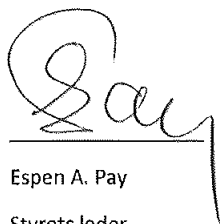
Arbeidsmiljø

Urbanium Eiendom AS har ingen ansatte pr. 31.12.2017. Styret består av en kvinne og to 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 fremkomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

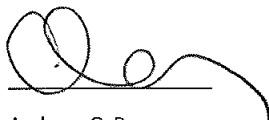
Ytre miljø

Selskapet stiller strenge krav til egen organisasjon og leverandører om at ytre 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 2017.

Oslo, 15. mai 2018



Espen A. Pay
Styrets leder



Andreas C. Pay
Styremedlem/ Daglig leder



Karen Marie Vasli
Styremedlem

**Resultatregnskap for 2017**
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Salgsinntekt		1 582 800	348 000
Annen driftsinntekt		(74 625)	74 625
Sum driftsinntekter		1 508 175	422 625
Lønnskostnad	1, 2, 3	(1 126 636)	(638 960)
Annen driftskostnad	4	(414 235)	(97 135)
Sum driftskostnader		(1 540 871)	(736 095)
Driftsresultat		(32 696)	(313 470)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	5 246 915	933 569
Inntekt på andre investeringer	6	294 495	125 199
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 899	0
Annen renteinntekt		98	17
Annen finansinntekt		150 853	0
Verdøkning av finansielle instrumenter		601 068	0
Sum finansinntekter		6 296 328	1 058 785
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(9 784)	0
Annen rentekostnad		(116 536)	0
Annen finanskostnad		(250)	0
Sum finanskostnader		(126 570)	0
Netto finans		6 169 758	1 058 785
Ordinært resultat før skattekostnad		6 137 062	745 315
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(1 027 778)	75 228
Ordinært resultat		5 109 284	820 543
Arsresultat		5 109 284	820 543
Overføringer			
Overføringer til/fra fond		2 415 275	1 058 768
Konsernbidrag		(1 537 207)	0
Udekket tap		238 225	0
Annen egenkapital		3 992 991	(238 225)
Sum		5 109 284	820 543

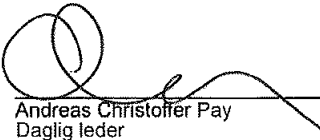


Balanse pr. 31. desember 2017
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	9 351	0
Sum immaterielle eiendeler		9 351	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	98 476 480	95 880 569
Lån til foretak i samme konsern	7	14 469 467	11 984 059
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 530 694	14 251 199
Sum finansielle anleggsmidler		127 476 641	122 115 827
Sum anleggsmidler		127 485 992	122 115 827
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	467 250	332 000
Konsernfordringer	7	4 682 302	320 093
Sum fordringer		5 149 552	652 093
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		4 901 016	4 299 948
Sum investeringer		4 901 016	4 299 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	10 606 530	120 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 606 530	120 642
Sum omløpsmidler		20 657 098	5 072 683
Sum eiendeler		148 143 089	127 188 510

**Balanse pr. 31. desember 2017**
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	100 000 000	100 000 000
Overkurs		9 103 000	9 103 000
Annen innskutt egenkapital		467 616	243 271
Sum innskutt egenkapital		109 570 616	109 346 271
Opptjent egenkapital			
Fond		3 474 043	1 058 768
Annen egenkapital		694 232	0
Udekket tap		0	(238 225)
Sum opptjent egenkapital		4 168 275	820 543
Sum egenkapital	12	113 738 891	110 166 814
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		0	1 594
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 594
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	10 647 801	0
Langsiktig konserngjeld		18 764 509	16 948 852
Sum annen langsiktig gjeld		29 412 310	16 948 852
Sum langsiktig gjeld		29 412 310	16 950 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 775	50 000
Skyldige offentlige avgifter		195 915	0
Kortsiktig konserngjeld		4 607 228	0
Annen kortsiktig gjeld		174 970	21 250
Sum kortsiktig gjeld		4 991 889	71 250
Sum gjeld		34 404 198	17 021 696
Sum egenkapital og gjeld		148 143 089	127 188 510


Espen Andreas Pay
Styrets leder
Karen Marie Vasli
Styremedlem
Andreas Christoffer Pay
Daglig leder



Noter 2017

URBANUM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

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 23% 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	2017	2016
Lønn	902 889	
Arbeidsgiveravgift	140 231	
Pensjonskostnader	85 016	
Andre relaterte ytelser	(1 500)	638 960
Sum	1 126 636	638 960

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	902 889	
Pensjonsutgifter	85 016	
Annen godtgjørelse	0	

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 15 700. Honorar for annen bistand utgjør kr 14 905.

Note 5 - Investering i datterselskap

Investering i datterselskap

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

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

Anskaffelseskost	94 314 595
IB 01.01.2017	95 880 569
Tilgang	1 107 536
Resultatandel	1 488 375
UB 31.12.2017	98 476 480

Det er mottatt kr 4 390 945 i konsernbidrag fra døtre.

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

Forretningsadresse hvor konsernregnskapet utleveres:

Haakon VII's gate 2, 10. etg

0106 Oslo



Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2017	14 251 199
Utbetalinger/utbytte	15 000
Innbetalinger/tilganger	
Resultatandel	294 495
UB 31.12.2017	14 530 694

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2017	2016
Foretak i samme konsern	18 860 412	12 304 152
Tilknyttet selskap		

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	467 250	332 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	467 250	332 000

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 53 946. Skyldig skattetrekk er kr 53 911.

**Note 10 - Skatt**

	2017	2016
Grunnlag for beregning av skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	6 137 062	745 315
Konsernbidrag	4 682 302	320 093
+/- Permanente forskjeller	(6 259 431)	(1 058 768)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	47 295	(6 640)
Årets skattegrunnlag	4 607 228	0
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	1 105 735	
Sum	1 105 735	
+/- Endring i utsatt skatt	(10 945)	1 594
+/- Skatt på konsernbidrag	(67 012)	(76 822)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 027 778	(75 228)
Betalbar skatt i skattekostnad	1 105 735	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 105 735)	
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 11 - 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:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Omløpsmidler	6 640	9 345	(2 705)
Kortsiktig gjeld	0	(50 000)	50 000
Sum midlertidige forskjeller	6 640	(40 655)	47 295
Utsatt skattefordel 31.12.17, basert på 23%	1 594	(9 351)	10 945

Note 12 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	FFV	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	100 000 000	9 103 000	1 058 768	243 271		(238 225)	110 166 814
Årets resultat			2 415 275	224 345	2 231 439	238 225	5 109 284
Konsernbidrag					(1 537 207)		(1 537 207)
Egenkapital 31.12.2017	100 000 000	9 103 000	3 474 043	467 616	694 232	0	113 738 891

Note 13 - Aksjekapital

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

Note 14 - Pantstillelser og garantier**Pantstillelser og garantier**

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 647 801	
Sum	10 647 801	

Eiendommen Gnr. 208 bnr. 180 i Oslo som eies av datterselskap Hausmannsgate 28 AS er stillet som sikkerhet.

All langsiktig gjeld innen 5 år.



Kontantstrømoppstilling URBANIUM EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		5 109 284	820 543
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(150 853)	0
+/- Endring i utsatt skatt		(10 945)	1 594
Tilført fra årets virksomhet		<u>4 947 486</u>	<u>822 137</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(171 475)	(282 000)
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		(4 116 294)	(320 093)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>659 717</u>	<u>220 044</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		150 853	0
+/- Endring andre investeringer		(5 961 882)	(126 415 775)
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(5 811 029)</u>	<u>(126 415 775)</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		17 174 406	16 970 102
+ Innbetaling av egenkapital		224 345	109 346 271
+/- Konsernbidrag		(1 761 552)	0
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>15 637 199</u>	<u>126 316 373</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		120 642	0
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>10 485 888</u>	<u>120 642</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>10 606 530</u>	<u>120 642</u>



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Urbanium Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Urbanium Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 109 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2017, 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 selskapet 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 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.

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

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 modifiserer 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 selskapet ikke fortsetter driften.

Revisjonspartner

- 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.

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 framlegget om bruk 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mai 2018

Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Noter 2017 URBANIMUM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

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 23% 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	2017	2016
Lønn	902 889	
Arbeidsgiveravgift	140 231	
Pensjonskostnader	85 016	
Andre relaterte ytelser	(1 500)	638 960
Sum	1 126 636	638 960

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket har etablert tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	902 889	
Pensjonsutgifter	85 016	
Annen godtgjørelse	0	

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 15 700. Honorar for annen bistand utgjør kr 14 905.

Note 5 - Investering i datterselskap

Investering i datterselskap

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

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

Anskaffelseskost 94 314 595

IB 01.01.2017 95 880 569

Tilganger 1 107 536

Resultatandel 1 488 375

UB 31.12.2017 98 476 480

Det er mottatt kr 4 390 945 i konsernbidrag fra døtre.

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

Forretningsadresse hvor konsernregnskapet utleveres:

Haakon VII's gate 2, 10. etg

0106 Oslo



Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2017	14 251 199
Utbetalinger/utbytte	15 000
Innbetalinger/tilganger	
Resultatandel	294 495
UB 31.12.2017	14 530 694

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2017	2016
Foretak i samme konsern	18 860 412	12 304 152
Tilknyttet selskap		

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	467 250	332 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	467 250	332 000

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 53 946. Skyldig skattetrekk er kr 53 911.



Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	6 137 062	745 315
Konsernbidrag	4 682 302	320 093
+/- Permanente forskjeller	(6 259 431)	(1 058 768)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	47 295	(6 640)
Årets skattegrunnlag	4 607 228	0
<hr/>		
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	1 105 735	
Sum	1 105 735	
<hr/>		
+/- Endring i utsatt skatt	(10 945)	1 594
+/- Skatt på konsernbidrag	(67 012)	(76 822)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 027 778	(75 228)
<hr/>		
Betalbar skatt i skattekostnad	1 105 735	
<hr/>		
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 105 735)	
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 11 - 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:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Omløpsmidler	6 640	9 345	(2 705)
Kortsiktig gjeld	0	(50 000)	50 000
Sum midlertidige forskjeller	6 640	(40 655)	47 295
Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%	1 594	(9 351)	10 945

Note 12 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	FFV	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	100 000 000	9 103 000	1 058 768	243 271		(238 225)	110 166 814
Årets resultat			2 415 275	224 345	2 231 439	238 225	5 109 284
Konsernbidrag					(1 537 207)		(1 537 207)
Egenkapital 31.12.2017	100 000 000	9 103 000	3 474 043	467 616	694 232	0	113 738 891

Note 13 - Aksjekapital

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

Note 14 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier	2017	2016
Spesifikasjon		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 647 801	
Sum	10 647 801	

Eiendommen Gnr. 208 bnr. 180 i Oslo som eies av datterselskap Hausmannsgate 28 AS er stillet som sikkerhet.

All langsiktig gjeld innen 5 år.