



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

### 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:	Marte Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 01.09.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 217 788	1 014 900
Annen driftsinntekt		1 388 372	-11 331
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 606 160</b>	<b>1 003 569</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 435 000	
Varekostnad		646 865	
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 335 835	1 242 341
Annen driftskostnad	4	1 045 201	180 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 462 901</b>	<b>1 422 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 856 742</b>	<b>-419 404</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	-2 126 912	5 366 905
Inntekt på andre investeringer	6	429 463	196 206
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	8 158 658	2 058 613
Annen renteinntekt		19 352	2 771
Annen finansinntekt		17 608 896	184 049
Verdiøkning av finansielle instrumenter		462 360	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 551 817</b>	<b>7 808 544</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	13 064 368	
Annen rentekostnad		98 280	1 267 547
Annen finanskostnad		220 257	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 382 905</b>	<b>1 267 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 168 911</b>	<b>6 540 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 312 170</b>	<b>6 121 593</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 501 694	1 679 097
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 813 864</b>	<b>4 442 496</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsresultat		10 813 864	4 442 496
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond			-2 858 143
Konsernbidrag			18 897 812
Annen egenkapital		10 813 864	-11 597 173
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 813 864</b>	<b>4 442 496</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	1 508 294	6 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 508 294</b>	<b>6 600</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14, 15	80 000 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 000 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 14	130 142 588	132 855 400
Lån til foretak i samme konsern	7	106 063 828	191 426 808
Investeringer i tilknyttet selskap	6	37 666 339	14 726 900
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>273 872 755</b>	<b>339 009 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>355 381 049</b>	<b>339 015 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	16	53 819 750	
<b>Sum varer</b>		<b>53 819 750</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 463	
Andre fordringer		26 542	5 189
Konsernfordringer	7	119 982 066	36 545 079
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 015 072</b>	<b>36 550 268</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		5 363 376	4 901 016
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 363 376</b>	<b>4 901 016</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	44 933	102 012
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 933</b>	<b>102 012</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum omløpsmidler		179 243 130	41 553 296
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>534 624 179</b>	<b>380 569 004</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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		14 537 594	14 537 594
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 640 594</b>	<b>123 640 594</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond			615 900
Annen egenkapital		5 093 340	-5 720 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 093 340</b>	<b>-5 104 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>128 733 934</b>	<b>118 535 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	399 662 840	237 184 443
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>399 662 840</b>	<b>237 184 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>399 662 840</b>	<b>237 184 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 478 273	4 673
Skyldige offentlige avgifter		93 735	167 249
Kortsiktig konserngjeld		3 391 186	24 542 613
Annen kortsiktig gjeld		264 211	134 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 227 405</b>	<b>24 848 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>405 890 245</b>	<b>262 033 033</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>534 624 179</b>	<b>380 569 004</b>



## Noter 2019

### 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 22% 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

	2019	2018
Lønn	1 096 307	1 006 923
Arbeidsgiveravgift	165 704	154 432
Pensjonskostnader	73 824	82 494
Andre relaterte ytelser		(1 508)
<b>Sum</b>	<b>1 335 835</b>	<b>1 242 341</b>

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn		
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse		

## Note 4 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 31 700. Honorar for annen bistand utgjør kr 9 900.

## Note 5 - Investering i datterselskap

### Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Ås Senter AS	Oslo	100%
Hausmannsgate 28 AS	Oslo	100%
Hausmannsgate 40 AS	Oslo	100 %
Rådhusplassen Eiendom AS	Oslo	100 %

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

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
Gasolin Høvik AS	Oslo	50%
Markalleen 114 AS	Oslo	50%
Åstorget Bolig AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	37 236 876
Utbetalinger/utbytte	
Innbetalinger/tilgang	
Resultatandel	429 463
UB 31.12.2019	37 666 338

## Note 7 - Konsern lån annet foretak

### Konsern lån annet foretak

Type	2019	2018
Fordringer, foretak i samme konsern	106 063 828	191 426 808
Lån, foretak i samme konsern	399 662 840	237 184 443

Korsiktige konsernfordringer: 119 982 066

Mottatt konsernbidrag 0

Fordring i konsernkontoordning 0

Fordringene er renteberegnet med kr 8 158 658

Gjeld er renteberegnet med kr 13 064 368

## Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	6 463	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>6 463</b>	

## Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 44 933. Skyldig skattetrekk er kr 44 886.

## Note 10 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	9 312 170	6 121 593
Konsernbidrag		24 178 835
+/- Permanente forskjeller	(16 138 050)	(5 747 160)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 440 836	(10 655)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(5 385 044)</b>	<b>24 542 613</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		5 644 801
Sum		5 644 801



+/- Endring i utsatt skatt	(1 501 694)	2 751
+/- Skatt på konsernbidrag		(3 968 455)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 501 694)</b>	<b>1 679 097</b>
<hr/>		
Betalbar skatt i skattekostnad		5 644 801
<hr/>		
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(5 644 801)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	0	(1 435 000)	1 435 000
Kortsiktig gjeld	(30 000)	0	(30 000)
Gevinst- og tapskonto	0	(35 836)	35 836
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(5 385 044)	5 385 044
Sum midlertidige forskjeller	(30 000)	(6 855 880)	6 825 880
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>(6 600)</b>	<b>(1 508 294)</b>	<b>1 501 694</b>

## Note 12 - 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 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Annen					
	Aksjekapital	Overkurs	innsk. EK	FFV	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000 000	9 103 000	14 537 594	615 900	(5 720 523)	118 535 971
Årets resultat				- 615 900	9 582 063	10 197 963
Konsernbidrag					(0)	
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>100 000 000</b>	<b>9 103 000</b>	<b>14 537 594</b>	<b>0</b>	<b>3 861 540</b>	<b>128 733 934</b>

## Note 14 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 647 801
<b>Sum</b>		<b>10 647 801</b>

Pantstillelser for ethvert mellomværende	Pålydende	Balanseført verdi
Pant i gnr 182, bnr 285 i Oslo kommune i Åsdalsveien	70 000 000	80 000 000



## Note 15 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Boligbygg avskrives ikke.

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2019	
Tilgang i året	80 000 000
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>80 000 000</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan**

## Note 16 - Varer

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Endring prosjekt Åsdalsveien 3	3 659 750	
Leiligheter og parkering kjøpt for videre salg	50 160 000	
<b>Sum</b>	<b>53 819 750</b>	



**Årsregnskap for 2019**

**URBANIUM EIENDOM AS  
0161 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Revisjonspartner AS  
Thunes Vei 2  
0274 OSLO  
Org.nr. 967645354

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



## Resultatregnskap for 2019 URBANIUM EIENDOM AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		1 217 788	1 014 900
Annen driftsinntekt		1 388 372	(11 331)
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 606 160</b>	<b>1 003 569</b>
Beh. endring varer under tilvirkning/ferdig tilvirket		(1 435 000)	0
Varekostnad		(646 865)	0
Lønnskostnad	1, 2, 3	(1 335 835)	(1 242 341)
Annen driftskostnad	4	(1 045 201)	(180 632)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(4 462 901)</b>	<b>(1 422 973)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 856 742)</b>	<b>(419 404)</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	(2 126 912)	5 366 905
Inntekt på andre investeringer	6	429 463	196 206
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	8 158 658	2 058 613
Annen renteinntekt		19 352	2 771
Annen finansinntekt		17 608 896	184 049
Verdiøkning av finansielle instrumenter		462 360	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 551 817</b>	<b>7 808 544</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	(13 064 368)	0
Annen rentekostnad		(98 280)	(1 267 547)
Annen finanskostnad		(220 257)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(13 382 905)</b>	<b>(1 267 547)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 168 911</b>	<b>6 540 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 312 170</b>	<b>6 121 593</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 501 694	(1 679 097)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>10 813 864</b>	<b>4 442 496</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 813 864</b>	<b>4 442 496</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer til/fra fond		0	(2 858 143)
Konsernbidrag		0	18 897 812
Annen egenkapital		10 813 864	(11 597 173)
<b>Sum</b>		<b>10 813 864</b>	<b>4 442 496</b>



## Balanse pr. 31. desember 2019 URBANUM EIENDOM AS

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	1 508 294	6 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 508 294</b>	<b>6 600</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14, 15	80 000 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 14	130 142 588	132 855 400
Lån til foretak i samme konsern	7	106 063 828	191 426 808
Investeringer i tilknyttet selskap	6	37 666 339	14 726 900
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>273 872 755</b>	<b>339 009 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>355 381 049</b>	<b>339 015 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	16	53 819 750	0
<b>Sum varer</b>		<b>53 819 750</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 463	0
Andre fordringer		26 542	5 189
Konsernfordringer	7	119 982 066	36 545 079
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 015 072</b>	<b>36 550 268</b>
<b>Investeringer</b>			
Finansielle aksjer		5 363 376	4 901 016
<b>Sum investeringer</b>		<b>5 363 376</b>	<b>4 901 016</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	44 933	102 012
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 933</b>	<b>102 012</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>179 243 130</b>	<b>41 553 296</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>534 624 179</b>	<b>380 569 004</b>



**Balanse pr. 31. desember 2019**  
**URBANIUM EIENDOM AS**

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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		14 537 594	14 537 594
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 640 594</b>	<b>123 640 594</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		0	615 900
Annen egenkapital		5 093 340	(5 720 523)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 093 340</b>	<b>(5 104 623)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>128 733 934</b>	<b>118 535 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	399 662 840	237 184 443
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>399 662 840</b>	<b>237 184 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>399 662 840</b>	<b>237 184 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 478 273	4 673
Skyldige offentlige avgifter		93 735	167 249
Kortsiktig konserngjeld		3 391 186	24 542 613
Annen kortsiktig gjeld		264 211	134 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 227 405</b>	<b>24 848 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>405 890 245</b>	<b>262 033 033</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>534 624 179</b>	<b>380 569 004</b>

Espen Andreas Pay  
Styrets leder

Karen M. Vasli (Apr 26, 2020)

Karen Marie Vasli  
Styremedlem

Andreas Christoffer Pay  
Styremedlem / Daglig leder



## Noter 2019

### 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.

#### 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 22% 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

	2019	2018
Lønn	1 096 307	1 006 923
Arbeidsgiveravgift	165 704	154 432
Pensjonskostnader	73 824	82 494
Andre relaterte ytelser		(1 508)
<b>Sum</b>	<b>1 335 835</b>	<b>1 242 341</b>

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket har etablert tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn		
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse		

## Note 4 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 31 700. Honorar for annen bistand utgjør kr 9 900.

## Note 5 - Investering i datterselskap

### Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Ås Senter AS	Oslo	100%
Hausmannsgate 28 AS	Oslo	100%
Hausmannsgate 40 AS	Oslo	100 %
Rådhusplassen Eiendom AS	Oslo	100 %

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

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
Gasolin Høvik AS	Oslo	50%
Markalleen 114 AS	Oslo	50%
Åstorget Bolig AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	37 236 876
Utbetalinger/utbytte	
Innbetalinger/tilganger	
Resultatandel	429 463
UB 31.12.2019	37 666 338

## Note 7 - Konsern lån annet foretak

### Konsern lån annet foretak

Type	2019	2018
Fordringer, foretak i samme konsern	106 063 828	191 426 808
Lån, foretak i samme konsern	399 662 840	237 184 443

Korsiktlige konsernfordringer: 119 982 066

Mottatt konsernbidrag 0

Fordring i konsernkontoordning 0

Fordringene er renteberegnet med kr 8 158 658

Gjeld er renteberegnet med kr 13 064 368

## Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	6 463	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>6 463</b>	

## Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 44 933. Skyldig skattetrekk er kr 44 886.

## Note 10 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	9 312 170	6 121 593
Konsernbidrag		24 178 835
+/- Permanente forskjeller	(16 138 050)	(5 747 160)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 440 836	(10 655)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(5 385 044)</b>	<b>24 542 613</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		5 644 801
Sum		5 644 801



+/- Endring i utsatt skatt	(1 501 694)	2 751
+/- Skatt på konsernbidrag		(3 968 455)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 501 694)</b>	<b>1 679 097</b>
<hr/>		
Betalbar skatt i skattekostnad		5 644 801
<hr/>		
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(5 644 801)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	0	(1 435 000)	1 435 000
Kortsiktig gjeld	(30 000)	0	(30 000)
Gevinst- og tapskonto	0	(35 836)	35 836
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(5 385 044)	5 385 044
Sum midlertidige forskjeller	(30 000)	(6 855 880)	6 825 880
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>(6 600)</b>	<b>(1 508 294)</b>	<b>1 501 694</b>

## Note 12 - 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 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Annen					
	Aksjekapital	Overkurs	innsk. EK	FFV	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000 000	9 103 000	14 537 594	615 900	(5 720 523)	118 535 971
Årets resultat				- 615 900	9 582 063	10 197 963
Konsernbidrag					(0)	
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>100 000 000</b>	<b>9 103 000</b>	<b>14 537 594</b>	<b>0</b>	<b>3 861 540</b>	<b>128 733 934</b>

## Note 14 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 647 801
<b>Sum</b>		<b>10 647 801</b>

Pantstillelser for ethvert mellomværende	Pålydende	Balanseført verdi
Pant i gnr 182, bnr 285 i Oslo kommune i Åsdalsveien	70 000 000	80 000 000



**Note 15 - Spesifikasjon av varige driftsmidler**

Boligbygg avskrives ikke.

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2019	
Tilgang i året	80 000 000
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>80 000 000</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan**

---

**Note 16 - Varer**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Endring prosjekt Åsdalsveien 3	3 659 750	
Leiligheter og parkering kjøpt for videre salg	50 160 000	
<b>Sum</b>	<b>53 819 750</b>	



## Kontantstrømoppstilling URBANUM EIENDOM AS

	Note	2019	2018
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		10 813 864	4 442 496
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(17 564 101)	(184 049)
+/- Endring i utsatt skatt		(1 501 694)	2 751
Tilført fra årets virksomhet		(8 251 931)	4 261 198
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(51 352 613)	458 148
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		(83 561 855)	(31 916 632)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		(143 166 399)	(27 197 285)
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
- Investeringer i varige driftsmidler		(62 435 899)	184 049
+/- Endring andre investeringer		64 673 993	(211 532 467)
B = Netto likviditetsendr. fra investering		2 238 094	(211 348 418)
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
+ Opptak av ny gjeld ( korts. og langs.)		141 487 127	227 686 603
+ Innbetaling av egenkapital		0	14 069 978
+/- Konsernbidrag		0	(13 715 395)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		141 487 127	228 041 186
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		102 012	10 606 530
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		558 821	(10 504 518)
= Likviditetsbeholdning 31.12.		660 833	102 012



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 omsetning på kr. 2 606 160 i 2019 mot kr. 1 003 569 i 2018, og et overskudd på kr. 10 813 864 i 2019 mot kr. 4 442 496 i 2018. Selskapet har en egenkapital på kr. 128 733 934 i 2019 mot kr. 118.535.971 i 2018.

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. 10 813 864 disponeres som følger;

<u>Annen egenkapital</u>	kr. 10 813 864
	kr. 10 813 864

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2019 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.




## Arbeidsmiljø

Urbanium Eiendom AS har en ansatt pr. 31.12.2019. 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 2019.

Oslo, 24. april 2020



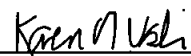
---

Espen A. Pay  
Styrets leder



---

Andreas C. Pay  
Styremedlem



---

Karen M. Vasli (Apr 26, 2020)

Karen Marie Vasli  
Styremedlem



## 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 10 813 864. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 (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

Revisjonspartner AS, Postboks 547 Skøyen, 0214 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80  
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening  
Foretaksnr.: 967645354



## Revisjonspartner

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 regnskapsestimaterne 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 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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, 26. april 2020  
Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor