



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 25.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 014 900	1 582 800
Annen driftsinntekt		-11 331	-74 625
Sum inntekter		1 003 569	1 508 175
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 242 341	1 126 636
Annen driftskostnad	4	180 632	414 235
Sum kostnader		1 422 973	1 540 871
Driftsresultat		-419 404	-32 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	5 366 905	5 246 915
Inntekt på andre investeringer	6	196 206	294 495
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 058 613	2 899
Annen renteinntekt		2 771	98
Annen finansinntekt		184 049	150 853
Verdiøkning av finansielle instrumenter			601 068
Sum finansinntekter		7 808 544	6 296 328
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 784
Annen rentekostnad		1 267 547	116 536
Annen finanskostnad			250
Sum finanskostnader		1 267 547	126 570
Netto finans		6 540 997	6 169 758
Ordinært resultat før skattekostnad		6 121 593	6 137 062
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 679 097	1 027 778
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 442 496	5 109 284
Årsresultat		4 442 496	5 109 284
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra fond		-2 858 143	2 415 275
Konsernbidrag		18 897 812	-1 537 207
Udekket tap			238 225
Annen egenkapital		-11 597 173	3 992 991
Sum overføringer og disponeringer		4 442 496	5 109 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	6 600	9 351
Sum immaterielle eiendeler		6 600	9 351
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	132 855 400	98 476 480
Lån til foretak i samme konsern	7	191 426 808	14 469 467
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 726 900	14 530 694
Sum finansielle anleggsmidler		339 009 108	127 476 641
Sum anleggsmidler		339 015 708	127 485 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		467 250
Andre fordringer		5 189	
Konsernfordringer	7	36 545 079	4 682 302
Sum fordringer		36 550 268	5 149 552
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		4 901 016	4 901 016
Sum investeringer		4 901 016	4 901 016
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	102 012	10 606 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 012	10 606 530
Sum omløpsmidler		41 553 296	20 657 098
SUM EIENDELER		380 569 004	148 143 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - 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		14 537 594	467 616
Sum innskutt egenkapital		123 640 594	109 570 616
Opptjent egenkapital			
Fond		615 900	3 474 043
Annen egenkapital		-5 720 523	694 232
Sum opptjent egenkapital		-5 104 623	4 168 275
Sum egenkapital	13	118 535 971	113 738 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		10 647 801
Langsiktig konserngjeld		237 184 443	18 764 509
Sum annen langsiktig gjeld		237 184 443	29 412 310
Sum langsiktig gjeld		237 184 443	29 412 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 673	13 775
Skyldige offentlige avgifter		167 249	195 915
Kortsiktig konserngjeld		24 542 613	4 607 228
Annen kortsiktig gjeld		134 054	174 970
Sum kortsiktig gjeld		24 848 590	4 991 889
Sum gjeld		262 033 033	34 404 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		380 569 004	148 143 089



Noter 2018 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 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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	1 006 923	902 889
Arbeidsgiveravgift	154 432	140 231
Pensjonskostnader	82 494	85 016
Andre relaterte ytelser	(1 508)	(1 500)
Sum	1 242 341	1 126 636

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	865 716	
Pensjonsutgifter	82 494	
Annen godtgjørelse		

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 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%

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
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2018	14 530 694
Utbetalinger/utbytte	
Innbetalinger/tilganger	
Resultatandel	196 206
UB 31.12.2018	14 726 900

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2018	2017
Foretak i samme konsern	191 426 808	14 469 467
Tilknyttet selskap		

Korsiktige konsernfordringer:
Mottatt konsernbidrag 24 038 433
Fordring i konsernkontoordning 12 366 244

Fordringene er renteberegnet med kr 2 058 613

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende		467 250
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		467 250

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 102 012. Skyldig skattetrekk er kr 101 965.



Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	6 121 593	6 137 062
Konsernbidrag	24 178 835	4 682 302
+/- Permanente forskjeller	(5 747 160)	(6 259 431)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(10 655)	47 295
Årets skattegrunnlag	24 542 613	4 607 228
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	5 644 801	1 105 735
Sum	5 644 801	1 105 735
+/- Endring i utsatt skatt	2 751	(10 945)
+/- Skatt på konsernbidrag	(3 968 455)	(67 012)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 679 097	1 027 778
Betalbar skatt i skattekostnad	5 644 801	1 105 735
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(5 644 801)	(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:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Omløpsmidler	9 345	0	9 345
Kortsiktig gjeld	(50 000)	(30 000)	(20 000)
Sum midlertidige forskjeller	(40 655)	(30 000)	(10 655)
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	(9 351)	(6 600)	(2 751)

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	Aksjekapital	Overkurs	Annen		FFV	Annen EK	Sum
			innsk. EK				
Egenkapital 01.01.2018	100 000 000	9 103 000	467 616		3 474 043	694 232	113 738 891
Årets resultat					(2 858 143)	7 300 639	4 442 496
Konsernbidrag			14 069 978			(13 715 394)	354 584
Egenkapital 31.12.2018	100 000 000	9 103 000	14 537 594		615 900	(5 720 523)	118 535 971

Note 14 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 647 801
Sum		10 647 801

Aksjer i datterselskap Hausmannsgate 28 AS med pant pålydende 30.000.000 er stillet som sikkerhet for ethvert mellomværende i søsterselskap Urbanium AS.



ÅRSBERETNING 2018
URBANIAM EIENDOM AS

Org.Nr. 917 369 879

Selskapets virksomhet

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

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

Stilling og resultat

Regnskapet viser en redusert omsetning på kr. 1.003.569 i 2018 mot kr. 1.508.175 i 2017.

Overskudd er på kr. 4.442.496 i 2017 mot kr. 5.109.284 i 2017.

Selskapet har en egenkapital på kr. 118.535.971 i 2018 mot kr. 113.738.891 i 2017.

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. 4.442.496 disponeres som følger;

Overføring til/fra fond kr. (2.858.143)

Konsernbidrag kr. 18.897.812

Annen egenkapital kr. (11.597.173)

SUM kr. 4.442.496

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2018 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. 31.12.0218. 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 2018.

Oslo, 25. mai 2019

Espen A. Pay
Styrets leder

Andreas C. Pay
Styremedlem/ Daglig leder

Karen M. Vasli
Karen Vasli (May 28, 2019)
Karen Marie Vasli
Styremedlem

**Resultatregnskap for 2018**
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2018	2017
Salgsinntekt		1 014 900	1 582 800
Annen driftsinntekt		(11 331)	(74 625)
Sum driftsinntekter		1 003 569	1 508 175
Lønnskostnad	1, 2, 3	(1 242 341)	(1 126 636)
Annen driftskostnad	4	(180 632)	(414 235)
Sum driftskostnader		(1 422 973)	(1 540 871)
Driftsresultat		(419 404)	(32 696)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	5	5 366 905	5 246 915
Inntekt på andre investeringer	6	196 206	294 495
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 058 613	2 899
Annen renteinntekt		2 771	98
Annen finansinntekt		184 049	150 853
Verdiøkning av finansielle instrumenter		0	601 068
Sum finansinntekter		7 808 544	6 296 328
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	(9 784)
Annen rentekostnad		(1 267 547)	(116 536)
Annen finanskostnad		0	(250)
Sum finanskostnader		(1 267 547)	(126 570)
Netto finans		6 540 997	6 169 758
Ordinært resultat før skattekostnad		6 121 593	6 137 062
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(1 679 097)	(1 027 778)
Ordinært resultat		4 442 496	5 109 284
Årsresultat		4 442 496	5 109 284
Overføringer			
Overføringer til/fra fond		(2 858 143)	2 415 275
Konsernbidrag		18 897 812	(1 537 207)
Udekket tap		0	238 225
Annen egenkapital		(11 597 173)	3 992 991
Sum		4 442 496	5 109 284

**Balanse pr. 31. desember 2018**
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	6 600	9 351
Sum immaterielle eiendeler		6 600	9 351
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	132 855 400	98 476 480
Lån til foretak i samme konsern	7	191 426 808	14 469 467
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 726 900	14 530 694
Sum finansielle anleggsmidler		339 009 108	127 476 641
Sum anleggsmidler		339 015 708	127 485 992
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	0	467 250
Andre fordringer		5 189	0
Konsernfordringer	7	36 545 079	4 682 302
Sum fordringer		36 550 268	5 149 552
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		4 901 016	4 901 016
Sum investeringer		4 901 016	4 901 016
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	102 012	10 606 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 012	10 606 530
Sum omløpsmidler		41 553 296	20 657 098
Sum eiendeler		380 569 004	148 143 089

**Balanse pr. 31. desember 2018**
URBANIMUM EIENDOM AS

	Note	2018	2017
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		14 537 594	467 616
Sum innskutt egenkapital		123 640 594	109 570 616
Opptjent egenkapital			
Fond		615 900	3 474 043
Annen egenkapital		(5 720 523)	694 232
Sum opptjent egenkapital		(5 104 623)	4 168 275
Sum egenkapital	13	118 535 971	113 738 891
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	10 647 801
Langsiktig konserngjeld		237 184 443	18 764 509
Sum annen langsiktig gjeld		237 184 443	29 412 310
Sum langsiktig gjeld		237 184 443	29 412 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 673	13 775
Skyldige offentlige avgifter		167 249	195 915
Kortsiktig konserngjeld		24 542 613	4 607 228
Annen kortsiktig gjeld		134 054	174 970
Sum kortsiktig gjeld		24 848 590	4 991 889
Sum gjeld		262 033 033	34 404 198
Sum egenkapital og gjeld		380 569 004	148 143 089

Espen Andreas Pay
Styrets lederKaren Marie Vasli (May 28, 2019)
StyremedlemAndreas Christoffer Pay
Styremedlem / Daglig leder



Noter 2018 URBANUM EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	1 006 923	902 889
Arbeidsgiveravgift	154 432	140 231
Pensjonskostnader	82 494	85 016
Andre relaterte ytelser	(1 508)	(1 500)
Sum	1 242 341	1 126 636

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	865 716	
Pensjonsutgifter	82 494	
Annen godtgjørelse		

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 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%

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
Repa Holding AS	Oslo	50%

Investeringen føres etter egenkapitalmetoden.

Eierandel	50%
Anskaffelseskost	14 126 000
IB 01.01.2018	14 530 694
Utbetalinger/utbytte	
Innbetalinger/tilgang	
Resultatandel	196 206
UB 31.12.2018	14 726 900

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2018	2017
Foretak i samme konsern	191 426 808	14 469 467
Tilknyttet selskap		

Korsiktige konsernfordringer:

Mottatt konsernbidrag 24 038 433

Fordring i konsernkontoordning 12 366 244

Fordringene er renteberegnet med kr 2 058 613

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende		467 250
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		467 250

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 102 012. Skyldig skattetrekk er kr 101 965.

**Note 10 - Skatt**

	2018	2017
Grunnlag for beregning av skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	6 121 593	6 137 062
Konsernbidrag	24 178 835	4 682 302
+/- Permanente forskjeller	(5 747 160)	(6 259 431)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(10 655)	47 295
Årets skattegrunnlag	24 542 613	4 607 228
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	5 644 801	1 105 735
Sum	5 644 801	1 105 735
+/- Endring i utsatt skatt	2 751	(10 945)
+/- Skatt på konsernbidrag	(3 968 455)	(67 012)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 679 097	1 027 778
Betalbar skatt i skattekostnad	5 644 801	1 105 735
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(5 644 801)	(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:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Omløpsmidler	9 345	0	9 345
Kortsiktig gjeld	(50 000)	(30 000)	(20 000)
Sum midlertidige forskjeller	(40 655)	(30 000)	(10 655)
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	(9 351)	(6 600)	(2 751)

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 01.01.2018	100 000 000	9 103 000	467 616	3 474 043	694 232	113 738 891
Årets resultat				(2 858 143)	7 300 639	4 442 496
Konsernbidrag			14 069 978		(13 715 394)	354 584
Egenkapital 31.12.2018	100 000 000	9 103 000	14 537 594	615 900	(5 720 523)	118 535 971

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

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 647 801
Sum		10 647 801

Aksjer i datterselskap Hausmannsgate 28 AS med pant pålydende 30.000.000 er stillet som sikkerhet for ethvert mellomværende i søsterselskap Urbanium AS.

**Kontantstrømoppstilling**
URBANUM EIENDOM AS

	Note	2018	2017
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		4 442 496	5 109 284
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(184 049)	(150 853)
+/- Endring i utsatt skatt		2 751	(10 945)
Tilført fra årets virksomhet		<u>4 261 198</u>	<u>4 947 486</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		458 148	(171 475)
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		(31 916 632)	(4 116 294)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>(27 197 285)</u>	<u>659 717</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		184 049	150 853
+/- Endring andre investeringer		(211 532 467)	(5 961 882)
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(211 348 418)</u>	<u>(5 811 029)</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		227 686 603	17 174 406
+ Innbetaling av egenkapital		14 069 978	224 345
+/- Konsernbidrag		(13 715 395)	(1 761 552)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>228 041 186</u>	<u>15 637 199</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		10 606 530	120 642
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>(10 504 518)</u>	<u>10 485 888</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>102 012</u>	<u>10 606 530</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 4 442 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.



Revisjonspartner

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. 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 regnskapestimatene 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



Revisjonspartner

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.

- 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, 25. mai 2019
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor